

Egengodkjent av Trysil kommunestyre, i PS-

.....
Ole Martin Norderhaug
Ordfører

GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

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

Definisjoner:

- *Tillatt %-BYA* = Maks tillatt bebygd areal(BYA) i forhold til regulert byggetomt.

Automatisk fredede kulturminner

I Fylkeskommunens arkiv er det ikke opplyst om automatisk fredet kulturminne i området.

Dersom det blir funnet flere slike i forbindelse med arbeid i terrenget, skal arbeidet straks stanses i den grad arbeidet berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter.

Melding om funn skal straks sendes samferdsel, miljø og plan ved Hedmark Fylkeskommune, jf. Lov om kulturminner § 8 annet ledd. Også de som utfører arbeidet i terrenget, skal gjøres kjent med denne bestemmelsen.

Planområdet er totalt på 171 daa og er regulert til følgende formål:

PBL § 12-5 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

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

- Fritidsbebyggelse (**BFR**)
- Fritidsbebyggelse - konsentrert (**FRK**)
- Fritids- og turistformål (**FT**)
- Sentrumsformål (**SE**)
- Skianlegg (**SKI**)
- Skiløypetrasé (**SKT**)
- Energianlegg (**E**)
- Lekeplass (**LEK**)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL § 12-5, ledd nr. 2)

- Veg (**V**)
- Fortau (**FTA**)
- Gang-/sykkelveg (**GS**)
- Gatetun (**GTT**)
- Torg (**TO**)
- Annen veggrunn – grøntareal (**VG**)
- Parkering (**P**)

3. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, ledd nr. 3)

- Turveg (**TV**)

- Friområde (FO)

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

A.1.) SIKRINGSSONE

- Frisiktsoner

A.3.) FARESONE

- Høyspentanlegg

B.) INFRASTRUKTURSONE

- Skiløypetrasé
- Gatetun
- Gangveg

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1.0 FELLES BESTEMMELSER

1.1 PLANKRAV

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. forstøtningsmur og den terrengmessige utførelse inkl. høydeangivelse (bebyggelse og terreng). Håndtering av overvann på tomta skal vises på situasjonsplanen.

Det skal foreligge godkjent plan for lokal overvannshåndtering før det tillates igangsetting av anleggs- eller byggearbeider. Det skal vises løsninger for drenering av overvann og fallforhold / flomveier i utomhusarealer. Overvann skal håndteres på en måte som forebygger mot utvasking, erosjon eller flomskade i planområdet og omgivelsene.

For område områder med konsentrert fritidsbebyggelse (FRK) og sentrumsformål (SE) gjelder i tillegg:

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak ihht plan og bygningslovens 20-1 (ved 1-trinns søknad 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, 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.

Senger

Totalt innenfor planområdet kan det bygges ut maksimalt 2870 senger. Det skal i alle byggesaker redegjøres for hvor mange sengeplasser utbyggingen av tiltaket vil medføre.

1.2 UBEBYGD AREAL (Naturområder)

1.2.1 Eksisterende vegetasjon/markdekke skal behandles skånsomt og ikke rases unødvendig.

1.2.2 Sår etter ledningsgrøfter V/A samt kabelgrøfter som anlegges i grøntområde innenfor planområdet, skal beplantes eller tilsås (se også § 1.12.1)

- 1.2.3 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

Ved ny bebyggelse eller bruksendring skal den enkelte tiltakshaver opparbeide nødvendig parkeringsareal for ansatte etter følgende normer:

- 1.3.1 Parkeringsdekning kan frikjøpes med avtale (må foreligge skriftlig) om dekning på nabotomt.
- 1.3.2 Fritidebebyggelse (**BF-områder**) og
- Til hver boenhet skal det beregnes minimum 1 p-plass pr. 4,5 seng.
- 1.3.3 Fritidsbebyggelse konsentrert (**FRK-områder**)
- Til hver boenhet skal det beregnes minimum 1 p-plass pr. 4,5 seng.
- 1.3.4 Fritids- og turistformål (**FOT-områder**)
- Til hver boenhet skal det beregnes minimum 1 p-plass pr. 3. seng.
 - Minimum 50% av all parkering skal løses under bygg (p-kjeller) eller i P-hus.
- 1.3.5 Sentrumsformål (**SE-områder**)
- Til hver boenhet skal det beregnes minimum 1 p-plass pr. 3. seng.
 - For næringsareal skal det beregnes 1 p-plass pr. 50 m² BRA (se §1.3.6).
 - For SE 4/ SE5: Minimum 50% av all parkering skal løses under bygg (p-kjeller) eller i P-hus.
- 1.3.6 Parkering for næringsvirksomhet/ forretning / skianlegg forutsettes løst på regulerte p-områder i senterområdet.

1.4 REKKEFØLGE

- 1.4.1 Grøntområder, arealer for lek og opphold samt trafikkarealer (veger og biloppstillingsplasser) som blir vist på situasjonsplan/ utomhusplan skal anlegges og opparbeides samtidig med bygningene.
- 1.4.2 Godkjent løsning for vann- og avløpsanlegg må være på plass før en kan få godkjent søknad om tillatelse til tiltak.
- 1.4.3 Utbygging i områdene FRK 1 – 5, BFR 4 – 9 og FOT 2 (se vedlagte kart) kan ikke skje før sikringssonene rundt brønnene er forandret ved at brønnene enten tas ut av drift, eller ved at reglementet inkludert kart over sikringssonene blir endret på en slik måte at videre utbygging i disse områdene kan aksepteres i forhold til vannforsyningsikkerheten som kreves for disse brønnene. Utbygger av de enkelte områdene er ansvarlig for at eventuell kapasitet for vannforsyningen i Fageråsen opprettholdes dersom disse brønnene må tas ut av drift.
- 1.4.4 Fortau/ gangveg langs Fjellvegen i planområdet skal opparbeides før ny vesentlig utbygging innenfor områdene SE 4-5 og FOT 2-5 tillates, eller før ny vesentlig utbygging (over 400 m² BRA enkeltbygg) i resten av planområdet tillates. Driftsansvarlig i dag, Fageråsen Hytteområde A/S, koordinerer arbeidet.
- 1.4.5 Rekkefølgebestemmelser knyttet til vegløsninger i sentrum;
I Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene BFR1-19, FRK1-11, SE 1-6 og FOT2-5 etter bygde 28000 senger, jf kommuneplanens arealdel, før det er gjennomført skilting og organisering av parkeringsplasser i Innbygda.

II Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene BFR1-19, FRK1-11, SE 1-6 og FOT2-5 etter bygde 29000 senger, jf kommuneplanens arealdel, før lyskryssløsning mellom Vestbyvegen og Fv 26 er på plass. Dette er en midlertidig løsning frem til overordnet rundkjøringsløsning kommer på plass (se pkt V).

III Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene BFR1-19, FRK1-11, SE 1-6 og FOT2-5 etter bygde 29000 senger, jf kommuneplanens arealdel, før etablering av nytt kjøremønster og ny adkomst til Trysilsenteret (høyre inn og høyre ut) er etablert.

IV Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene BFR1-19, FRK1-11, SE 1-6 og FOT2-5 etter bygde 30000 senger, jf kommuneplanens arealdel, før passeringslomme er etablert i krysset Korsbergsvegen x Storvegen.

V Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene BFR1-19, FRK1-11, SE 1-6 og FOT2-5 etter bygde 38000 senger, jf kommuneplanens arealdel, før overordnet rundkjøringsløsning i kryss Fv 26 / Vestbyvegen og Vestsidvegen er etablert. Løsning avklares basert på vurdering av trafikk tall opp mot generell utvikling i destinasjonen.

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 UNIVERSELL UTFORMING

- 1.6.1 Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle (jf. rundskriv T-5/99 fra MD). Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. TEK kapittel 8 og 12.

1.7 BEBYGGELSEN

- 1.7.1 Taktekking skal være tre, takstein eller andre materialer med mørk, matt og ikke-lysreflekterende overflate.
- 1.7.2 Torv som taktekking tillates ikke på større bygg, dvs. leilighetsbygg med 4 eller flere enheter.
- 1.7.3 Ny bebyggelse skal ha fasader i tre, naturstein og glass som hovedmaterialer.
- 1.7.4 Skarpe eller lyse farger tillates ikke, verken som hovedfarge eller som kontrastfarge på vinduer, vindskier og grunnmur etc. (se unntak §2.1.4)
- 1.7.5 Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider.
- 1.7.6 Gjerder, flaggstenger eller frittstående portaler tillates ikke på den enkelte tomt, men kan, etter søknad, tillates anlagt som fellesanlegg for et større område.
- 1.7.7 Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering (jfr. pbl. § 29-2).

1.8 Sengetall

- 1.8.1 Innenfor området som planen dekker kan det maksimalt bygges ut 3120 senger.

1.9 GRAD AV UTNYTTING

- 1.9.1 Areal i kjeller (sokkel) hvor himling ligger mellom 0,5 og 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå, skal medregnes med 50% som bruksareal i bygningens BRA. Kjeller (himling mindre enn 0.5 m over terrengets gjennomsnittsnivå) som ikke inneholder hoveddel,

regnes ikke med i bygningens BRA.

1.9.2 Parkering og driftsareal for renovasjon og varetransport under dekke eller i egne bygg skal ikke regnes med i bygningens BRA.

1.9.3 Parkeringsarealet skal inngå i % BYA med 18 m² pr. p-plass.

1.10 SKILTBRUK

1.10.1 Skilt- og reklamebruk skal godkjennes av kommunen (Se Pbl §30-3, og gis en utforming som harmonerer med bebyggelsen og strøkets karakter. Skilt- og reklameinnretninger tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims.

1.11 ELFORSYNING

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

1.12 OVERVANN

1.12.1 Alle bekkegjennomføringer/ stikkrenner skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørsintensitet og med en sikkerhetsmargin på + 20%.

1.12.2 I forbindelse med søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan overvann er ivaretatt på tomta og evt. konsekvenser for nedenfor beliggende områder.

1.13 VEGETASJONSBRUK

1.13.1 Sår etter terrengbearbeiding inkl. skjæringer og fyllinger (skianlegg, veger, parkering, bebyggelse, tekniske anlegg) innenfor planområdet, skal beplantes eller tilsås. Det skal benyttes arter som er naturlig forekommende i området.

1.14 ENERGI TIL OPPVARMING

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

§2.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, ledd nr. 1)

2.1 FRITIDSBEBYGGELSE (BFR)

2.1.1 Innenfor disse områdene tillates oppført selveier fritidsboliger. Det er tillatt med utleie på området.

2.1.2 Bebyggelsen skal i størst mulig grad underordne seg terrenget og naturpreget i området. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke (med større terrenginngrep menes skjæring/fylling med over 1,5 m avvik fra eksisterende terreng). Innenfor BFR 4-7 og 14-19 kan dette fravikes dersom det dokumenteres at terrengforholdene gir behov for større terrengbearbeiding. Det skal søkes å gjøre fyllinger mindre enn skjæringer. Bestående

- vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.
- 2.1.3 Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Bruk av bygningselementer som er fremmed for lokal bygningstradisjon tillates ikke. Bebyggelsen på hver enkelt tomt og innenfor samme område skal ha en utforming som gir et helhetlig og harmonisk preg.
- 2.1.4 Det tillates hvite vinduer på bebyggelse med tradisjonelt uttrykk og fargebruk. Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningens hovedfarge.
- 2.1.5 Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 37 grader. Mønet skal være i byggets lengderetning.
- 2.1.6 Maksimal grad av utnyttning er %-BYA = 25% Det kan godkjennes inntil 3 bygg pr. tomt. Garasje kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense.
- 2.1.7 Tillatt mønehøyde:
I. Hovedbygning: 7,0 m
II. Sidebygning: 5,0 m
- 2.1.8 Terrasser tillates innenfor en maks. størrelse på 50 m², der inntil 25 m² kan være overbygget.
- 2.1.9 Høyde på synlig grunnmur / fundament skal ikke overstige 0,5 m. Evt. oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,5 m over terreng.
- 2.1.10 Høyder (2.1.6, 2.1.7, 2.1.8 og 2.1.9) måles i henhold til TEK § 6 – 2.
- 2.1.11 Det skal anlegges adkomst inn til den enkelte fritidsbolig.
- 2.2 FRITIDSBEBYGGELSE KONSENTRERT (FRK)**
- 2.2.1 I områdene FRK tillates etablert selveier fritidsboliger i form av flerleilighetsbygg med naturlig tilhørende service. Utleie er tillat på området.
- FRK1 - 5**
- 2.2.2 Tillatt %-BYA = 40 %
- 2.2.3 Mønehøyde skal ikke overstige 8 m (Se tekniske forskrifter § 6-2).
- FRK6 - 8**
- 2.2.4 Tillatt %-BYA = 50 %
- 2.2.5 Mønehøyde skal ikke overstige 9 m (Se tekniske forskrifter § 6-2).
- FRK 9 og 11**
- 2.2.6 Tillatt %-BYA = 100 %
- 2.2.7 Mønehøyde skal ikke overstige 13 m (Se tekniske forskrifter § 6-2).
- FRK10**
- 2.2.8 Tillatt %-BYA = 80 %
- 2.2.9 Mønehøyde skal ikke overstige 13 m (Se tekniske forskrifter § 6-2).

2.3 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (FOT)

2.3.1 I disse områdene tillates bygg for fritidsboliger beregnet på utleie (min. 9 mnd. utleie pr. år).

2.3.2 Maks tillatt %-BYA = 40 %

2.3.3 Maks mønehøyde = 11 m (Se tekniske forskrifter § 6-2).

2.4 SENTRUMSFØRMÅL (SE)

2.4.1 I disse områdene tillates fritidsboliger for eie/utleie og næringsvirksomhet i form av forretning, kontor, aktiviteter og servering.

SE 1-3

2.4.2 Maks tillatt %-BYA = 80 %

2.4.3 Maks mønehøyde = 11 m (Se tekniske forskrifter § 6-2).

SE 4-6

2.4.4 Maks tillatt %-BYA = 80%

2.4.5 Maks mønehøyde = 15 m (Se tekniske forskrifter § 6-2).

2.5 SKIANLEGG (SKI)

2.5.1 Innenfor dette arealet tillates skiløyper, nedfarer, skiheiser, varmetue / toaletter, parkmessige grøntområder og rabatter. Enkle sommeraktiviteter tillates (tilrettelegging for tur- og sykkeløyper m.m.). Vegetasjonsbruk se §1.12.1.

2.5.2 Overvann
Terrengbearbeiding og vegetasjonsfjerning som medfører endring mht naturlig overvannsbevegelse, skal utredes mht konsekvenser for nedenforliggende områder og ny løsning beskrives ved søknad om tiltak.

2.6 SKILØYPETRASÉ (SKT)

2.6.1 Innenfor dette arealet tillates skiløyper og tur-/sykkelveg inkl. nødvendige terrengbearbeiding. Vegetasjonsbruk se §1.12.1

2.8 ENERGIANLEGG (E)

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

2.9 LEKEPlass (LEK)

2.8.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet lekeplass med div. lekeplassutrustning som kan benyttes både sommer og vinter.

§3.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL § 12-5, ledd nr. 2)

3.1 VEG (V)

- 3.1.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet kjøreveg. Aktuelle bredder er påført plankart.
- 3.1.2 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt og skjæringer og fyllinger skal tilsås / beplantes . Vegetasjonsbruk se §1.12.1

3.1 FORTAU (FT)

- 3.1.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet fortau. Fortau skal opparbeides med et fysisk skille mellom kjøreveg og fortau (kanststein, mur, trafikkgjerde). Krav universell utforming se § 1.6.1.
- 3.1.2 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt og skjæringer og fyllinger skal tilsås / beplantes . Vegetasjonsbruk se §1.12.1

3.2 GATETUN (GTT)

- 3.2.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet areal forbeholdt myke trafikanter, men med muligheter for nødvendig bilbruk ved varelevering, på-/avlesning, vedlikehold og i forbindelse med utrykning (brann, ambulanse, politi). Krav universell utforming se § 1.6.1. Det tillates midlertidige konstruksjoner plassert i dette arealet forutsatt at rømningsveger og framkommelighet for utrykningskjøretøy er ivaretatt.

3.3 TORG (TO)

- 3.3.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet areal forbeholdt myke trafikanter, skibuss og taxi, samt muligheter for nødvendig bilbruk ved varelevering, på-/avlesning, vedlikehold og i forbindelse med utrykning (brann, ambulanse, politi). Krav universell utforming se § 1.6.1.

3.4 GANGVEG-/SYKKELVEG (GS)

- 3.4.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet gang-/sykkelveg. Krav universell utforming se § 1.6.1.
- 3.4.2 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt og skjæringer og fyllinger skal tilsås / beplantes. Vegetasjonsbruk se §1.12.1

3.5 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (AVG)

- 3.5.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet grøft, snøopplag og beplantning. Vegetasjonsbruk se §1.12.1

3.6 PARKERING (PP)

- 3.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet parkeringsplasser.

§4.0 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, ledd nr 3)

4.1 TURVEG

4.1.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet turveg.

4.2 FRIOMRÅDE (FRI)

4.2.1 Området skal nyttes som en parkmessig buffer rundt/ mellom bebyggelse. Friområde ligger delvis som soner langs bekkedrag for å ivareta bekk med tilhørende naturkvaliteter. Det tillates opparbeidet stier / skiløyper og anlegg som naturlig hører hjemme i et friluftsområde.

§ 5.0 HENSYNSONER (PBL § 12-6)

5.1 SIKRINGSSONE

5.1.1 Frisiktsoner

Frisiktsoner skal være fri for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende veiers nivå.

5.2 FARESONE

Høyspentanlegg (Trafo)

Tiltak i strid med installasjon med sikkerhetssone tillates ikke. Evt. tiltak innenfor sikkerhetssone må avklares med Eidsiva Energi AS.

5.3 INFRASTRUKTURSONE

5.3.1 Sone 1: Skiløypetrase (H410_1)

Innenfor dette området skal det i forbindelse med konkrete byggeprosjekter, sikres en korridor med skiløype gjennom området. Denne traseen skal godkjennes av eier/ drifter av skianlegg.

5.3.2 Sone 3: Adkomst utrykningskjøretøy (H410_3)

I denne sonen tillates anlagt nødvendig brøytbar vegadkomst for utrykningskjøretøy spesielt for område SE5

5.3.3 Sone 4: Gangadkomst gjennom bebyggelse (H410_4)

I denne sonen skal sikres gangvegforbindelse gjennom bygg i form av trapp/ heis.

Trysil 14.02.2013, rev. 21.03.2013
Sign.PAR/IR

Rev. 18.08.2013 E.J.H.

