

REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR

Trysilfjellet Arena

0.0 Generelt

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

Planen er framstilt som en grov reguleringsplan (områdeplan) med veger og arealformål.

Gjeldende lover og forskrifter:

- *Plan- og bygningsloven LOV-2008-06-27-71.*
- *Forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften).*
- *Forskrift 26. mars 2010 nr. 489 om tekniske krav til byggverk.*

PBL § 12-5 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN:

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

- Bolig/ sesongutleie (**ABB**)
- Fritids- og turistformål (**AFT**)
- Fritidsbebyggelse frittliggende (**FRF**)
- Fritidsbebyggelse konsentrert (**FRK**)
- Idrettsanlegg (**AIA**)
- Skiløype (**AST**)
- Golfbane (**AG**)
- Vannforsyningsanlegg (**AVFA**)
- Driftsavdeling/ lager (**AL**)

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

- Kjøreveg offentlig (**o_SKV**)
- Kjøreveg privat (**SKV**)
- Gang- og sykkelveg, privat (**SGS**)
- Parkering (**SPP**)

GRØNNSTRUKTUR (PBL 12-5, ledd nr. 3)

- Turveg (**GTV**)

LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL 12-5, ledd nr 5)

- Friluftformål (**LNFRF**)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5, ledd nr. 6)

- Friluftsområde i vassdrag (**VAFO**)

PBL § 12-6 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

Faresone

- Faresone høyspentlinje
- Støysone, rød sone (>65 dbA)
- Støysone, gul sone (55-65 dbA)

§ 1 FELLES PLANBESTEMMELSER

1.1 PLANKRAV

- 1.1.1 For områder **AFT1-2, FRF 1 og FRK 1** gjelder følgende krav:
 Før søknad om oppføring av nybygg, samt bruksendring kan godkjennes, kreves godkjent detaljert reguleringsplan i målestokk 1:1000 / 1:500. Planen skal vise bygningene i sammenheng med omkringliggende bebyggelse med evt. utvidelser / nybygg, adkomstforhold / veger, aktivitets- / grøntområder, skikorridorer og parkering.
 For AFT 1 skal det redegjøres for arkitektur, byggehøyder, materialbruk og hvordan prosjektet er tenkt tilpasset en helhetlig landsbystruktur for Trysil Turistsenter.
 Foreslått bebyggelse kan kreves presentert på terrengmodell eller i form av digital 3D modell.
 Avgrensning av detaljert reguleringsplan / presentasjonsområde og evt. behov å vise flere alternativer for tomteutnyttelse avklares med bygningsmyndighetene i Trysil kommune.
- 1.1.2 I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges **situasjonsplan / utomhusplan** i målestokk 1: 200 som også viser plassering av framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis evt. forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing/ lagerareal, lek og opphold likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse og beplantning. Overflater på veger og plasser samt håndtering av overflatevann skal angis.

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.
- 1.2.3 Sår etter ledningsgrøfter V/A samt kabelgrøfter som anlegges i grøntareal innenfor planområdet skal beplantes eller tilsås.
- 1.2.4 Kiosker, transformator kiosker o.l. tillates bare oppført der de etter kommunens skjønn ikke er til ulempe.

1.3 OVERFLATER

- 1.3.1 Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer skal i hovedsak harmonere med den tiliggende bebyggelse. Skilt og reklamebruk, husfarge, gjerder, murer og overflater på veger og plasser skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

1.4 BYGGEGRENSE

- 1.4.1 Bebyggelsen inkl. balkonger og takoverbygg skal ligge innenfor angitt byggegrense.
- 1.4.2 Der annet ikke er angitt er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

1.5 REKKEFØLGE

- 1.5.1 Grøntområder, arealer for lek og opphold samt trafikkarealer (veger og biloppstillingsplasser) som blir vist på situasjonsplan skal anlegges og opparbeides samtidig med bygningene.

1.6 PARKERING

1.6.1 Parkeringskrav for bolig, fritidsboliger, kommersielle utleiesenger og næringsbebyggelse skal endelig avklares i detaljert reguleringsplan.

1.7 BEBYGGELSEN

1.7.1 Der flere bygninger oppføres som et tun eller annen enhet, skal form, farge og dimensjoner gis et helhetlig inntrykk.

1.7.2 Ny bebyggelse med boenheter skal ha fasader i tre, naturstein og glass som hovedmaterialer. Næringsbygg kan ha friere krav mht materialbruk.

1.7.3 Taktekking skal være i materialer som gir en mørk, matt og ikke lysreflekterende overflate.

1.8 SKILTBRUK

1.8.1 Med unntak av lysreklame kreves ikke søknad for et enkelt skilt med eksponeringsflate under 0,5m² som settes opp flatt på byggverk. Skilt- og reklame større enn 3,0m² skal godkjennes av kommunen (Se Pbl. § 20-1 og byggesaksforskriften kap 4), og gis en utforming som harmonerer med bebyggelsen og strøkets karakter. Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims.

1.9 GRAD AV UTNYTTING

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

1.10 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

1.10.1 Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturvernseksjon, jfr. Lov om Kulturminner § 8, annet ledd.

1.11 UNIVERSELL UTFORMING

1.11.1 Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle (jf rundskriv T-5/99 fra MD). Hovedfunksjoner skal være på inngangsplanet for minst 25 % av enhetene innenfor de ulike byggeområdene. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, i samsvar med TEK kap 8 og 12.

1.12 ENERGI

1.12.1 Det tillates ikke hovedoppvarming med elektrisitet eller fossilt brensel. I detaljplan skal redegjøres for hvilken energikilde som skal benyttes (fjernvarme, jordvarme, eget biovarmeanlegg, gass).

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 BOLIG SESONGANSATTE (ABB1)

2.1.1 I område ABB1 tillates boliger i form av leilighets-/hybelbygg for korttidsutleie primært

beregnet på sesongarbeidere.

- 2.1.2 Bebyggelsen kan være i mer enn 1 etasje med muligheter for utnyttelse av loft og underetasje der terrenget tillater det. Tillatt bebygd areal %-BYA maks 40 % inkl. parkering (18m² BYA pr. p-plass). Minste tillatte uteoppholdsareal inkl. evt. arealer på balkonger skal utgjøre minimum 25 m² pr leilighet, MUA = 25 m².
- 2.1.3 Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m mot nord (mot Vestbyvegen) og 12.0 m mot sør (mot golfbane).
- 2.1.4 Mønehøyde defineres i henhold til tekniske forskrifter § 6-2.
- 2.1.5 Det tillates maksimalt 184 senger på området.
- 2.1.6 Ved ny bebyggelse eller bruksendring skal den enkelte tiltakshaver opparbeide nødvendig parkeringsareal for ansatte og besøkende etter følgende normer:
- Boliger < 55 m² (BRA) : Minimum 1 parkeringsplass pr. boligenhet
 - Boliger 55 – 80 m² (BRA): Minimum 1,5 parkeringsplass pr. boligenhet
 - Boliger > 80 m² (BRA) : Minimum 2 parkeringsplasser pr. boligenhet.

2.2 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (AFT)

Område AFT 1

- 2.2.1 I dette området tillates bygg for forretning (beregnet på beboere / gjester i Turistsenterområdet)/ kontor / aktiviteter / helse-treningssenter/ fritidsbolig for eie / utleie (**maks 465 senger**), servering.
- 2.2.2 Tillatt bruksareal og byggehøyder for område AFT1 avklares i detaljert reguleringsplan.

Område AFT 2

- 2.2.3 I område AFT 2 tillates servicebygg for golf/ski sykkel inkl garderobe, kafé og lager. Kan også inneholde leiligheter (tas fra sengeramme FRF1 og FRK1).
- 2.2.4 Tillatt bruksareal (%-BYA) = 50% (Se TEK §5-3).
- 2.2.5 Bebyggelsen kan være i mer enn 1 etasje med muligheter for utnyttelse av loft evt. med underetasje der terrenget tillater det.
- 2.2.6 Mønehøyde skal ikke overstige 9 m (Se TEK §6-2).

2.3 FRITIDSBEBYGGELSE FRITTLIGGENDE (FRF 1)

- 2.3.1 Innenfor disse områdene tillates oppført selveier fritidsboliger (FRK1 + FRF1= **maks 465 senger**). Det tillates utleie.
- 2.3.2 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). Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.
- 2.3.3 Bebyggelsen på hver enkelt tomt og innenfor samme område skal ha en utforming som gir et helhetlig og harmonisk preg.
- 2.3.4 Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Eventuell oppbygging

terrasse og rekkverk skal være i bygningens hovedfarge.

2.3.5 Tillatt bruksareal (BRA) = 140 m². Maksimal grad av utnyttning (%-BYA) avklares i detaljplan.

2.3.6 Tillatt maksimal mønehøyde:
I. Hovedbygning: 7,0 m
II. Sidebygning: 5,0 m

2.3.7 Terrasser tillates innenfor en maks. størrelse på 50 m², der inntil 25 m² kan være overbygget.

2.3.8 Høyde på synlig grunnmur / fundament skal ikke overstige 0,5 m. Evt. oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng. Terrasse med høyde over 0,5 m over terreng teller med i %-BYA.

2.3.9 Høyder (2.3.6 og 2.3.8) måles i henhold til TEK §6-2.

2.3.10 Det skal anlegges adkomst inn til den enkelte fritidsbolig.

2.3.11 Kommunen kan godkjenne at mindre tomter kan slås sammen til en etter søknad.

2.4 FRITIDSBEBYGGELSE KONSENTRERT (FRK)

2.4.1 I område FRK 1 tillates fritidsboliger for eie / utleie (FRK 1 + FRF 1= **maks 465 senger**) i form av rekkehus / leilighetshus.

2.4.2 Tillatt prosent bruksareal (%-BYA) = 50% (Se TEK §5-5).

2.4.3 Bebyggelsen kan være i mer enn 1 etasje med muligheter for utnyttelse av loft evt. med underetasje der terrenget tillater det.

2.4.4 Mønehøyde skal ikke overstige 9 m (Se TEK §6-2).

2.5 OMRÅDE FOR IDRETTSANLEGG (AIA) og SKILØYPE (AST)

2.5.1 Området tillates opparbeidet som langrenns- /skiskytter-/ sykkelarena med tilhørende løypenett og bygningsmessige fasiliteter, ballslette (fotball), lekeplasser og div. andre aktivitets-/ idrettsanlegg som er forenlig med formål og som ikke skaper uønsket støy og uheldige konsekvenser for omgivelsene.

2.5.2 Skiskytteranlegg forutsettes utformet på en måte som gir akseptable støyforhold for bebyggelsen rundt, jfr støykrav i veileder fra MD T-1442(2012), og evt. senere veiledere som erstatter denne. Dette skal helt eller delvis gjennomføres ved støyskjerming av standplasser på skiskytterarenaen.

2.5.3 Området skal være åpent for allmenn ferdsel, men tillates benyttet i kommersiell drift som tilrettelagt aktivitetsanlegg.

2.5.4 For spesielt tilrettelagte aktiviteter/ anlegg tillates innkrevd treningsavgift.

2.6 OMRÅDE FOR VANNFORSYNINGSANLEGG (AVFA)

2.6.1 Området skal benyttes til høydebasseng. Det tillates tilhørende tekniske innredninger som for eksempel ventilhus og transformatoriosk.

2.6.2 Det meste av volumet av høydebassengene skal være skjult. Mønehøyden skal være maksimalt 4 m.

2.6.3 Takteking av skal være torv eller annen mørk ikke reflekterende materiale.

2.6.4 Skarpe eller lyse farger tillates ikke verken som hovedfarge eller kontrastfarge

2.7 OMRÅDE FOR DRIFTSAVDELING / LAGER (AI)

2.7.1 Området skal benyttes til driftsavdeling / lager.

2.7.2 Takteking av skal være torv eller annen mørk ikke reflekterende materiale.

2.7.3 Skarpe eller lyse farger tillates ikke verken som hovedfarge eller kontrastfarge

2.8 OMRÅDE FOR GOLFBANE

2.8.1 Det tillates opparbeidet golfbane (27 hull), korthullsbane (9 hull), driving range, puttinggreen pluss stier, skiløypetraseer og vannspeil. Eventuelle vannspeil skal sikres på forsvarlig måte.

2.8.2 Mindre arealer med flatehogst kan tillates. Skogsdrift etter anlagt golfbane tillates kun som forsiktig tynning.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg (SKV 3)

3.1.1 Områdene skal benyttes til offentlig kjøreveg (Fv 563).

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

Kjøreveg (SKV 1-2)

3.1.3 Områdene skal benyttes til privat kjøreveg. Ole G-vegen er skogsbilveg med muligheter for tømmertransport på vegen. Etter nærmere avtaler kan vegen brukes til skiløype, organisert fritids- / idrettsaktivitet.

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

3.1.5 Frisiktsoner for private veger inne på arenaområdet skal ha en frisikt i kryssområder på minimum 10 x 60 m.

3.1.6 Frisikt for avkjørsler til/fra byggetomter skal være minimum 4 x 60 m.

Gang-/ sykkelveg (SGS)

3.1.7 Områdene skal benyttes til privat gang-/ sykkelveg.

Parkering (SPP)

3.1.8 Område SPP1 er en privat parkeringsplass og er primært tiltenkt besøkende til golfbane, turgåere (sommer/ vinter) og syklister.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

4.2 TURVEG (GTV)

- 4.2.1 Området skal benyttes til turveg / skiløype (parsell 1: Mellom Turistsenter og arenaområde, parsell 2: Ole G-vegen og "Knøttrunden" gjennom golfbanen, parsell 3: turveg parallelt med Vestbyvegen, parsell 4: rundt bebyggelsen på golfbanen til Ole G-vegen, parsell 5: Mellom Vestadbakken og arenaområdet).
- 4.2.2 Turvegen tillates opparbeidet med fast dekke (grus, asfalt) og det tillates opparbeidet sitte-/ rasteplasser som del av turveg.
- 4.2.3 Det tillates informasjonstavler med informasjon om natur, kultur og aktivitetsanlegg.
- 4.2.4 Ole G-vegen er skogsbilveg, men kan etter nærmere avtaler benyttes til turveg.
- 4.2.5 Turveg gjennom golfbane må ikke anlegges på en måte som forringer golfbanen. Nødvendige sikkerhetssoner i forbindelse med spill på golfbanen må ivaretas.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSOMRÅDER

5.1 FRILUFTSOMRÅDE (LNFR)

- 5.1.1 Det tillates opparbeidet stier og planerte skiløypetraseér samt enklere tilrettelegging for friluftsliv (natursti, rasteplasser og lignende).
- 5.1.2 Området tillates utnyttet til tradisjonell landbruksdrift (jord-/skogbruk). Flatehogst tillates ikke kun tynning / plukkhogst. Det skal tilstrebes å ha skjermende trevegetasjon i belte langs Vestbyvegen (LNFR 1-5).

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 FARESONE

Kraftlinje/ Trafo

- 6.1.1 Ny bebyggelse og aktiviteter må forholde seg til de restriksjoner som gjelder innenfor faresonen. Tiltak i faresonen som skal vurderes tillatt, må avklares med netteier.

6.2 STØY

- 6.2.1 Innenfor rød sone (>65dbA) tillates ikke ny bebyggelse for friluftsliv- / turistformål.
- 6.2.2 Innenfor gul sone (55-65dbA) skal det i forbindelse med detaljplan/ byggesak redegjøres for at utoppholdsarealer og bebyggelse har en tilfredsstillende støysituasjon (jfr T-1442). Ved utredning av tiltak på/ved planlagt bebyggelse skal støygrensene i T-1442/2012 overholdes, og dette skal sikres gjennom detaljreguleringsplanen.

- 6.2.3 Før bebyggelsen på område ABB1 kan tas i bruk, skal tiltak mot støy være gjennomført. Høyden på støyvoll / støygjerde skal være minimum 2,0m og kan plasseres i grøntsonen mot veg. Støygrensene i støyretningslinje T-1442 (2012) eller senere retningslinjer som erstatter disse, skal overholdes både utendørs og innendørs.

§7 REKKEFØLGE / UTBYGGINGSAVTALE

- 7.1 Godkjent løsning for vann og avløp samt strømforsyning må være på plass før en kan få

- godkjent byggesøknad.
- 7.2 Rundkjøring og ny innkjøring fra Vestbyvegen skal senest ferdigstilles samtidig med næringsbebyggelsen i område AFT1, eller før byggesøknader for mer enn en fjerdedel av leilighetene innenfor AFT1 godkjennes.
- 7.3 Ny planfri undergang under Vestbyvegen, samt gang- og sykkelveg opp til Knettvegen skal ferdigstilles før byggesøknader for mer enn en fjerdedel av leilighetene innenfor AFT1 godkjennes.
- 7.4 Ved detaljregulering av områdene AFT1, FRF1 og FRK1 skal det utarbeides planer for overvannshåndtering både innenfor eget planområde, samt gjøres vurderinger av hvordan dette vannet skal håndteres ned til Trysilelva. Det skal dokumenteres at prosjekterte løsninger gir støyforhold i samsvar med grenseverdier i gjeldende retningslinjer. Det forutsettes at det settes krav om støyskjerming av standplasser på skiskytterarenaen i planbestemmelsene. Ved utredning av tiltak på/ved planlagt bebyggelse skal støygrensene i T-1442/2012 overholdes, og dette skal sikres gjennom detaljreguleringsplanen.
- 7.5 Rekkefølgebestemmelser knyttet til vegløsninger i sentrum;
 I Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene AFT1-2, FRF1 og FRK1 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 AFT1-2, FRF1 og FRK1 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 AFT1-2, FRF1 og FRK1 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 AFT1-2, FRF1 og FRK1 etter bygde 30000 senger, jf kommuneplanens arealdel, før passeringslomme er etablert i krysset Korsbergsvegen x Storvegen.
 V Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene AFT1-2, FRF1 og FRK1 etter bygde 38000 senger, jf kommuneplanens arealdel, før overordnet rundkjøringsløsning i kryss Fv 26 / Vestbyvegen og Vestsidevegen er etablert. Løsning avklares basert på vurdering av trafikk tall opp mot generell utvikling i destinasjonen.
- 7.6 *Før utbygging av områdene*
Ved detaljregulering av områdene FRF1 og AFT1 skal det lages ny støyutredning, der utredningen skal belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse, og aktuelle avbøtende tiltak. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.
Innendørs støy i bygningene innenfor områdene skal tilfredsstillende kravene til klasse C i Norsk Standard, NS 8175.
- 7.7 Rekkefølgebestemmelsene bør søkes løst ved bruk av utbyggingsavtaler.

30.05.2012, P.A.R.
 22.09.2012, E.J.H.
 Rev 29.04.2013 P.A.R.
 Rev 16.08.2013 E.J.H.