



**Trysil kommune**  
Plan-, bygg- og miljøavdelingen

# 20140600

## Detaljreguleringsplan for HB1518 Mosetra hyttegrend 2

**Saken gjelder:** Detaljregulering for deler av gbnr. 26/2, 37/1, 26/97, 26/131, 26/78, 59/4 mfl.

**Vedtaksdato:** 21.06.2016

**Vedtatt av:** Kommunestyre, egengodkjent

**Lovverk:** Plan- og bygningsloven 2008

**Høydereferanse:** NN1954

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

**Endring(er) av plan:**

Saken består av plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og andre juridiske dokumenter.

  
Erik Sletten  
Ordfører

Trysil kommune  
Ordfører

## **GENERELT**

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense (planens begrensning).

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

Planområdet er totalt på ca 515 daa, og er regulert til følgende formål, jf. Pbl. § 12-5:

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

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (FRF)
- Lager (LA)
- Skiløypetrasé (SKT)
- Energianlegg (E)
- Renovasjonsanlegg (REA)
- Lekeplass (LEK)

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

- Veg (V)
- Annet vegformål (VG)
- Gang- og sykkelveg (GS)

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

- Turveg (TV)
- Kombinert formål: Turveg /gang-sykkelveg (AGH)

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

- Friluftformål (FR)

### **HENSYNSONER (PBL § 12-6)**

#### **A.1.) SIKRINGSSONE**

- Frisiktsoner (H 410)

#### **A.3.) FARESONE**

- Høyspentanlegg (H 370)

## **§ 1 FELLESBESTEMMELSER**

### **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. 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 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER**

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 Hedmark fylkeskommune, samferdsel, miljø og plan v/kulturvernseksjonen, jfr. Lov om Kulturminner § 8, annet ledd.

## **1.3 UBEBYGD AREAL (Naturområder)**

1.3.1 Eksisterende vegetasjon/markdekke skal behandles skånsomt og ikke raseser unødvendig. Det skal legges vekt på å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon under opparbeidelsen av planområdet.

1.3.2 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 og en må unngå arter som står på Svartelista over uønskede arter i norsk flora.

1.3.3 Nye luftstrekke 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.

1.3.4 Gjerde, flaggstenger, levegger eller portaler tillates ikke.

## **1.4 PARKERING**

1.4.1 Parkering skal skje på egen tomt. Det skal opparbeides minimum 3 parkeringsplasser som kan vinterbrøytes for hver boenhet (18 m<sup>2</sup> pr. plass).

## **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. enhver tid gjeldende lover og regelverk.

## **1.7 ELFORSYNING**

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

## **1.8 OVERVANN**

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

## **1.9 VANN OG AVLØP**

1.9.1 Avløpsnettet skal være kommunalt, og det skal utarbeides en utbyggingsavtale som regulerer overtakelsen av ferdig utbygde ledningsnettet. Vannforsynings skal være privat (Trysilfjell Utmarkslag) og det skal inngås en avtale som regulerer eventuell leveranse av vann fra Trysil kommunes vannforsynings.

## **§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 2.1** Grøntområder, arealer for lek og opphold samt trafikkarealer (veger og biloppstillingsplasser) som blir vist på situasjonsplan/ utomhusplan skal anlegges og opparbeides før første fritidsbolig tas i bruk.

For lekeplasser gjelder spesielt:

LEK 3 skal opparbeides før første fritidsbolig innenfor byggetrinn 1 tas i bruk.

LEK 1 skal opparbeides før første fritidsbolig innenfor byggetrinn 2 tas i bruk.

LEK 2 skal opparbeides før første fritidsbolig innenfor byggetrinn 3 tas i bruk.

Det henvises til planbeskrivelsen pkt. 5.2.1 for beskrivelse av byggetrinnene.

- 2.2** Utbygging kan ikke finne sted før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Plan for vann- og avløp skal foreligge og godkjennes før første byggetillatelse for fritidsbebyggelse kan gis.
- 2.3** Ny utbygging skal ikke skje før stier og skiløyper er etablert. Denne bestemmelsen gjelder ikke planfri kryssing av Vestbyvegen (se pkt. 2.5).
- 2.4** Før byggetillatelse gis for fritidsbolig nr. 20 (antall) innenfor planområdet, skal planfri kryssing av Vestbyvegen for turveg/ gang-sykkelveg være etablert.
- 2.5** Før byggetillatelse gis for fritidsbolig nr. 40 (antall) innenfor planområdet, skal gangvegløsning langs Vestbyvegen og ned til Knettvegen være etablert.
- 2.6** Byggetillatelse for fritidsbolig innenfor områdene FRF 14-32 (byggetrinn 2-3) skal ikke gis før det er gitt byggetillatelse for 20 fritidsboliger innenfor områdene FRF 1-13 (byggetrinn 1).  
Byggetillatelse for fritidsbolig innenfor områdene FRF 20-32 (byggetrinn 3) skal ikke gis før det er gitt byggetillatelse for 10 fritidsboliger innenfor FRT 14-19 (byggetrinn 2).
- 2.7** Rekkefølgebestemmelser i kommuneplanens punkt 2.2. bokstav m) gjelder. Disse er:
- 2.7.1** 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.
- 2.7.2** 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.
- 2.7.3** 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.
- 2.7.3** Ved bygde 3000 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.
- 2.7.4** 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.

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

#### **3.1 FRITIDSBEBYGGELSE (FRF)**

3.1.1 Innenfor disse områdene tillates oppført inntil 130 fritidsboliger. Det tillates kun 1 kjøkken pr. regulert tomt.

3.1.2 Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 140 m<sup>2</sup> og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 17 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA, og det skal beregnes 18 m<sup>2</sup> pr parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil to bygninger pr tomt.

Frittliggende sidebygning 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>.

3.1.3 Tillatt maksimal mønehøyde:

- Hovedbygning: 5,5 m

- Sidebygning: 4,0 m

Høyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen i henhold til TEK.

3.1.4 Bebyggelsen skal i størst mulig grad underordne seg terrenget og naturpreget i området. Ved bygging av hytte skal forholdet mellom skjæring/fylling holdes i forholdet skjæring maks 60 % og fylling maks 40 %, hvor det tillates avvik fra eksisterende terreng inntil 2,25 m for skjæring og inntil 1,5 m for fylling. Større terrenginngrep og planeringsarbeider ut over dette tillates ikke.

Hvis helningsgraden på tomte 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 i pkt. 3.1.10 gjelder ikke for underjordiske garasjer/uthus/bod.

Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.

3.1.5 Gulv i 1. etasje skal være maks. 0,7 m over gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.6 Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming og ses i sammenheng med eksisterende bebyggelse i området. Bebyggelsen på hver enkelt tomt og innenfor samme område skal ha en utforming som gir et helhetlig og harmonisk preg.

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

3.1.8 Skarpe eller lyse farger tillates ikke, verken som hovedfarge eller som kontrastfarge på vindskier og grunnmur etc. Det tillates hvite vinduer. Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Eventuell terrasse og rekkverk skal være i bygningens hovedfarge.

3.1.9 Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. Mønet skal være i byggets lengderetning og fortrinnsvis parallelt med koteretning. På den enkelte tomt skal brukes samme takvinkel. Hovedtakene skal være rektangulære, dvs. at skråavskjæringer av ytterkanten av takflaten ikke tillates.

3.1.10 Taktekking skal være tre, torv, skifer eller andre materialer med mørk, matt og ikke-lysreflekterende overflate.

3.1.12 Garasje kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense.

### **3.2 LAGER (L)**

3.2.1 Området skal benyttes til driftsavdeling/lager.

### **3.3 SKILØYPETRASE (SKT)**

3.3.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet skiløype inkl. nødvendig terrengbearbeiding.

### **3.4 ENERGIANLEGG (E)**

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

### **3.5 RENOVASJONSANLEGG (REA)**

3.5.1 Areal skal opparbeides som et felles renovasjonsanlegg for hytteområdet.

### **3.6 LEKEPLASS (LEK)**

3.6.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet felles leke-/aktivitetsplass for hytteområdet. Lekeplasser skal være allment tilgjengelig og skal tilrettelegges for allsidig lek og opphold- med særlig hensyn til barn i aldersgruppe 1 – 7 år. Utsyr og møblering skal tåle å stå ute over tid.

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

### **4.1 VEG (V)**

4.1.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet kjøreveg. Aktuelle bredder er påført plankart.

4.1.2 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt og skjæringer og fyllinger skal tilsås / beplantes.

4.1.3 Vegen V 13 er regulert med passeringslomme med bredde 3,5 m. Standard og utførelse skal være i henhold til Statens vegvesen håndbok N100.

4.1.4 Vegen V 11 skal som kjøreveg kun nyttes av skibussen, samt i forbindelse med drift, vedlikehold og beredskap. Vegen skal stenges for alminnelig biltrafikk.

4.1.5 Vegen V 5 skal som kjøreveg nyttes kun i forbindelse med drift, vedlikehold og beredskap. Vegen skal stenges alminnelig biltrafikk.

4.1.6 Det tillates framført ledningsnett for VA.

### **4.2 ANNET VEGAREAL (VG)**

4.2.1 Dette gjelder berørt sideareal til turveg/gang-/sykkelveg som skal tilsås og beplantes.

### **4.3 GANG- OG SYKKELVEG (GS)**

4.3.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet gang- og sykkelveg.

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

### **5.1 TURVEG (TV)**

5.1.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet turveg (sommer) og skiløype (vinter) inkl. nødvendige terrengbearbeiding.

5.1.2 Det tillates framført ledningsnett for VA.

### **5.2 KOMBINERT FORMÅL TURVEG/ GANG-SYKKELVEG (AGH)**

5.2.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet turveg/ gang-sykkelveg inkl. planfri passasje under Vestbyvegen. Minimums dimensjoner for kulvert beregnet på tråkkemaskin: Bredde 5,5 m, fri høyde 3,5 m.

5.2.2 Det forutsettes at turvegen inkl. planfri kryssing av Vestbyvegen også kan benyttes av skiløpere om vinteren.

## **§ 6 LANDBRUKS,- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (pbl § 12-5, nr. 5)**

### **6.1 FRILUFTSFORMÅL (FR)**

6.1.1 Området skal nyttes som friluftsområde rundt og mellom bebyggelse. Det tillates opparbeidet stier / skiløyper og anlegg i samsvar med formålet friluftsområde.

6.1.2 Det tillates framført ledningsnett for VA.

6.1.3 Hogging/tykning av skogen skal foregå på en måte som tar hensyn til hyttene. Skogen skal drives i henhold til gjeldende skjøtselsplaner.

## **§ 7 HENSYNSONER (PBL § 12-6)**

### **7.1 SIKRINGSSONE**

7.1.1 Frisiktsoner (H 410). Frisiktsoner skal være fri for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

### **7.2 FARESONE**

7.2.1 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.

