



Trysil kommune
Plan-, bygg- og miljøavdelingen

20150300

Detaljreguleringsplan for HC1515 Skansen hytteområde

Saken gjelder: Detaljregulering for deler av gbnr. 37/57 og 37/70.

Vedtaksdato: 08.11.2016

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.


.....
Erik Sletten **Trysil kommune**
Ordfører Ordfører

GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense og omfatter følgende g.nr. og b.nr.: 37/57 og 37/70.

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

Planområdet er på ca 65,1 daa og regulert til følgende formål:

- BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5, ledd nr. 1)
 - Fritidsbebyggelse - frittliggende (BFF)
 - Skiløypetrasé (BST)
 - Energianlegg (BE)
 - Vann- og avløpsanlegg (BVA)
 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, ledd nr. 2)
 - Kjøreveg (SKV)
 - Fortau (SF)
- GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5, ledd nr. 3)
 - Turveg (GDT)
 - Vegetasjonsskjerm (GV)
- HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN (PBL. § 12-6)
 - Frisiktsone (H140)
 - Høyspentanlegg (H370)

§ 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 (eksisterende, omsøkt og framtidig) og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. 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 tomten skal vises på situasjonsplanen. Alle tiltak skal koordinatfestes.

1.2 Ubebyggt 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 vegetasjon under opparbeidelsen av planområdet. Hogging/tykning 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 tildekkes med vegetasjonsdekke eller tilsås.

1.2.4 Flaggstenger, gjerder og frittstående levegger eller portaler tillates ikke.

1.3 Parkering

1.3.1 Parkering skal skje på egen tomt. Det skal opparbeides 3 parkeringsplasser som kan vinterbrøytes for hver regulert tomt (18 m² 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 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 meter for skjæring og inntil 1,5 meter for fylling. Større terrenginngrep og planeringsarbeider ut over dette tillates ikke. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.

1.4.2 Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming, og sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse i området. Bygninger skal bestå av en eller flere rektangulære flater med rette hjørner.

Bebyggelsen på hver enkelt tomt og innenfor sammenhengende grupper av tomter skal ha en utforming som gir et helhetlig og harmonisk preg.

1.4.3 Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. På den enkelte tomt skal brukes samme takvinkel. Hovedtakene skal være rektangulære, dvs. at skråavskjæringer av ytterkanten av takflaten ikke tillates. Mer sekundære takoverbygg kan formes noe friere.

1.4.4 Mønet skal være i byggets lengderetning.

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

1.4.6 Vegger skal være i trepanel eller tømmer, evt. i kombinasjon med naturstein.

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

1.5 Universell utforming

1.5.1 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.

1.6 Elforsyning

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

1.7 Overvann

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

1.8 Automatisk fredede kulturminner

1.8.1 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.

1.9 Rrekkefølgebestemmelser

- 1.9.1 Utbygging kan ikke finne sted før nødvendig teknisk infrastruktur (veger, vann- og avløp m.m.) er etablert.
- 1.9.2 Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor den del av planområdet som berøres av det statlig sikrede friluftsområdet Kubekkteigen, må erstatningsareal være funnet og godkjent av Miljødirektoratet. Dette gjelder tomt 1031-1041, 1045, 1046 og tilhørende teknisk infrastruktur.
- 1.9.3 Før byggetillatelse gis for fritidsbolig nr. 5 (antall) innenfor planområdet, skal grøntområder, skiløyper, turveger og lekeplass (iht. 2.5.1) være etablert.
- 1.9.4 Rrekkefølgebestemmelser i kommuneplanens punkt 2.2. bokstav m) gjelder. Disse er:
- 1.9.4.1 Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC1515, HC 1517, R1373, HB1518, HB1519, HB1614 – HB1618, R1390 og HA+1619 etter bygde 28000 senger før det er gjennomført skilting og organisering av parkeringsplasser i Trysil sentrum indre sone.
- 1.9.4.2 Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC1515, HC1517, R1373, HB1518, HB1519, HB1614 – HB1618, R1390 og HA+1619 etter bygde 29000 senger 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).
- 1.9.4.3 Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC1515, HC1517, R1373, HB1518, HB1519, HB1614 – HB1618, R1390 og HA+1619 etter bygde 29000 senger før etablering av nytt kjøremønster og ny adkomst til Trysilsenteret (høyre inn og høyre ut) er etablert.
- 1.9.4.4 Ved bygde 30000 senger skal Trysil kommune gjennomføre nye trafikkvurderinger for tiltak i krysset Korsbergsvegen x Storvegen. Eventuelle tiltak (f.eks. passeringslomme, trafikkregulering ved skilting, lyskryss e.l.) skal iverksettes innen 32000 bygde senger, eller ved et senere tidspunkt avhengig av vurderingene som blir gjort. Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC1515, HC1517, R1373, HB1518, HB1519, HB1614 – HB1618, R1390 og HA+1619 før tiltakene er på plass i henhold til ovenstående.
- 1.9.4.5 Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC1515, HB1517, R1373, HB1518, HB1519, HB1614 – HB1618, R1390 og HA+1619 etter bygde 38000 senger 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.

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

2.1 Fritidsbebyggelse (BFF)

- 2.1.1 Innenfor disse områdene tillates oppført totalt inntil 34 fritidsboliger. Det tillates kun 1 kjøkken per regulert tomt.
- 2.1.2 Tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 200 m². Parkeringsareal skal ikke inngå i beregning av BRA. Grad av utnyttning (BYA) skal ikke overstige 23 %. Det kan godkjennes inntil 3 bygninger per tomt. Frittliggende sidebygninger skal i tilfelle ikke være større enn 50 m² BRA.

- 2.1.3 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 %.
- 2.1.4 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 i pkt. 1.4.3 gjelder ikke for underjordiske garasjer/uthus/bod.
- 2.1.5 Tillatt maksimal mønehøyde:
- Hovedbygning: 7,0 meter
 - Sidebygning: 5,0 meter

Gesims- og mønehøyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen i henhold til TEK.

- 2.1.6 I tilknytning til hovedbygning kan det tillates inntil 50 m² terrasse/platting.
- 2.1.7 Høyde på synlig grunnmur/fundament skal ikke overstige 0,5 meter. Evt. oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 meter over terreng.

2.2 Skiløypetrase (BST)

- 2.2.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet skiløype inkludert nødvendig terrengbearbeiding.

2.3 Energianlegg (BE)

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

2.4 Vann- og avløpsanlegg (BVA)

- 2.4.1 Innenfor dette arealet tillates pumpestasjon.

- 2.4.2 I henhold til lov av 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg § 2 må det søkes kommunen om tillatelse til sammenslåing, eller vesentlig utvidelse av eksisterende private anlegg eller ved etablering av nytt anlegg.

2.5 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)

- 2.5.1 BAA1 skal avsettes til friluftformål kombinert med vegformål. Dersom fremtidig utbygging gir behov for ytterligere veg-, påstignings, snuareal skal området kunne benyttes til dette. Frem til et slikt behov oppstår skal området fungere som friluftsområde, og kan benyttes for snøopplag.
- 2.5.2 BAA2 skal opparbeides som felles leke-/aktivitetsplass for hytteområdet. Lekeplass skal være allment tilgjengelig, og skal tilrettelegges for allsidig lek og opphold - med særlig hensyn til barn i aldersgruppe 1-7 år. Utstyr og møblering skal tåle å stå ute over tid.

Ved eventuell ny regulert og opparbeidet lekeplass nord for planområdet og vest for veien opp til Skihytta, jf. planbeskrivelsen side 20, kan BAA2 bebygges i tråd med punkt 2.1. fritidsbebyggelse.

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

3.1 Kjøreveg (SKV)

- 3.1.1 Innenfor dette arealet tillattes opparbeidet kjøreveg. Aktuelle bredder og kurvaturer er påført plankartet.
- 3.1.2 Veger skal være åpne for allmenn ferdsel.
- 3.1.3 Det tillates fremført ledningsnett for vann og avløp.
- 3.1.4 Kjøreveger skal opparbeides på en slik måte at stigningsforholdene sett i sammenheng med landskapspåvirkningen i sum minimeres.

3.2 Fortau (SF)

- 3.2.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet fortau. Aktuell bredde er påført plankart.

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

4.1 Turveg (GTD)

- 4.1.1 Arealet benyttes som turveg og som ski-, gang- og sykkelpassasje rundt og mellom bebyggelse. Det tillates opparbeidet stier og enkel vegplanering i samsvar med formålet turveg.
- 4.1.2 Det tillates fremført ledningsnett for vann og avløp.

4.2 Vegetasjonsskjerm (GV)

- 4.2.1 Arealet skal fungere som en skjerm mellom hytteområdet og Trysilfjellvegen/parkeringen på nordsiden, og kan benyttes for snøopplag

§ 5. HENSYNSONER (PBL. § 12-6)

5.1 Sikringssone

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

5.2 Faresone

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

Revidert 28.09.2016 ARNO/BTB