

# KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2007-2018 – TRYSIL KOMMUNE

## FORSLAG TIL BESTEMMELSER JFR. PBL § 20-4.

Rettslig bindende bestemmelser som inngår i arealdelen med hjemmel i Plan- og bygningsloven (PBL) § 20-4 er nummerert og uthevet med ramme. Det er i tillegg tatt med noen presiseringer / forklaringer av begreper i bestemmelsene, og informasjon om vedtak truffet etter andre bestemmelser enn pbl § 20-4. Øvrig tekst er retningsgivende ved behandling av enkeltsaker.

### 1. PLANKRAV

For nye byggeområder inkl. nye aktivitetsområder, friområder og parkeringsplasser, for områder båndlagt for evt. regulering til spesialområde bevaring eller spesialområde naturvern, nye områder for råstoffutvinning og nye offentlige veger, kan tiltak som nevnt i Pbl. §§ 81, 86a og 93, samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan/bebyggelsesplan.

#### 1.1 Forholdet til Jordloven, jf. jordloven §2

For områder hvor det i kommuneplanen stilles krav om reguleringsplan, vil formell omdisponering fra landbruk til byggeområde finne sted når slik plan vedtas. Inntil da gjelder Jordlovens §§ 9 og 12 for disse områdene.

### 2. GENERELT

#### 2.1 Rettsvirkning / forholdet til andre arealplaner

Alle disposisjonsplaner er fullt og helt avløst av kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel unntas fra rettsvirkning etter plan- og bygningsloven § 20-6, 2. og 3. ledd for regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt etter 22.06.2000, samt kommunedelplan for Trysilfjellet, Innbygda og Nybergsund 2007 - 2018.

Kommunedelplan for Fulufjellet er opphevet, og avløst av denne plan.

Ingen tidligere vedtatte reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner eldre enn 22.06.2000 er forutsatt å skulle gjelde foran kommuneplanen hva angår arealbruk. Dette betyr at en i hvert enkelt tilfelle må sammenligne slike planer med kommuneplanens arealdel, og at rettsvirkningen av eldre regulerings-/ bebyggelsesplaner faller bort hvis, og i den utstrekning, kommuneplanen nå angir et annet arealbruksformål (også kommunens ekspropriasjonsadgang vil da være bortfalt). Hvis arealbruksformålet er det samme vil derimot tidligere regulerings- eller bebyggelsesplaner fortsatt gjelde som en detaljering av kommuneplanen med hensyn til tomteinndeling, byggegrenser etc. Også bestemmelsene til tidligere vedtatte planer vil i såfall fortsatt gjelde, såfremt disse ikke er i strid med de nye kommuneplanbestemmelsene.

#### 2.2 Krav om opparbeiding og rekkefølge, jf pbl. § 20-4 2. ledd bokstav b:

- a) I nye byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tilfredsstillende vann-, avløps-, elektrisitetsforsyning og veger, herunder trafikk sikre forhold for gående og syklende, er etablert. Trafikksikker skoleveg skal sikres ved utbygging av nye boligområder eller vesentlig utvidelse av eksisterende.
- b) Det skal gjennom reguleringsplan sikres etappevis utbygging av nye byggeområder.
- c) Før boligområdene B1101 – B1105 blir utbyggt skal det etableres ny atkomstveg fra nord.
- d) Før utbygging av B 1114 og B 1115 sørover mot Øråneset, skal ny gang- og sykkelveg langs Fv 572 bygges ut.
- e) Før utbygging av B7303 i Søre Osen, skal ny gang- og sykkelveg langs Fv 561 til avkjøringa til Søre Osen skole bygges ut.
- f) Utvikling av alpinanlegget med nye heiser og nedfarter i område A 5801 i Fulufjellet kan bare skje på bakgrunn av en vedtatt reguleringsplan.

- g) Videre utvikling av gjenværende områder innenfor R 1390, 1392 og 1393 kan ikke skje før det er gjennomført en undersøkelse om egnethet av byggegrunn, og vurdering av mulig grøntarealer og areal til fritidsformål i området.
- h) Ved utbygging av område B1116 skal det anlegges en planfri kryssing over Vestbyvegen til Turistsenteret.
- i) Forutsetningen for utbygging av caravanplassen R1373 er at eksisterende caravanplass R 1362 skal omgjøres til skiområde.

Begrepet "trafikksikre forhold" må vurderes skjønnsmessig i hvert tilfelle, men det skal normalt være et krav at gang- / sykkelvegforbindelse mot sentrum, skole og fritidsanlegg er etablert før utbygging kan finne sted i nye boligfelt.

### 2.3 Opholds- og lekearealer, jf pbl. § 20-4 2. ledd bokstav d:

I byggeområder skal leke- og oppholdsarealer som angitt nedenfor være opparbeidet, før byggetillatelse gis for nye boliger. Leke og oppholdsareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skyggelagt større deler av dagen, og ikke plasseres i nærheten av høyspent kraftlinje.

For frittliggende småhusbebyggelse skal det være minst 400 m<sup>2</sup> uteoppholds- og lekeareal (MUA) på hver tomt. Uansett hustyper skal det i tillegg avsettes minimum 200 m<sup>2</sup> til felles nærlekeplass for hver 10. bolig, og minimum 2 daa til ball- og lekeplass og park for hver 50. bolig, i eller i nærheten av boligområdet.

### 2.4 Energi, jf pbl. § 66 a

Innenfor reguleringsplanen for Mosanden næringspark skal det legges til rette for bruk av fjernvarme.

For byggeområdene innenfor sentrumsplanen skal det legges til rette for bruk av fjernvarme. For byggeområdene i Trysilfjellet turistsenter skal det legges til rette for bruk av fjernvarme.

For nye fremtidige bolig- eller hyttefelt som ligger utenfor dagens konsesjonsområder for fjernvarme, skal utbygger sørge for at det søkes om fjernvarmekonsesjon for området slik at det kan utarbeides vedtekt med krav om tilkobling ved nybygging.

I større utbyggingsområder skal en arbeide for å tilrettelegge for fjernvarme eller annen miljøvennlig energiforsyning.

Bygninger og byggeområder skal plasseres slik at energiressursene utnyttes effektivt, og det skal legges til rette for fleksible energiløsninger. Hensyn til lokalklima skal ivaretas ved planlegging av nye områder for bolig og fritidsboliger (bl.a. plassering og orientering av bygg).

Ved behandling av regulerings- og bebyggelsesplaner skal det tas hensyn til energiforsyning til området. Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at en vesentlig del av varmebehovet kan dekket av nye fornybare energikilder dersom dette er lønnsomt i et livsløpsperspektiv.

### Utbyggingsavtaler, jf. vedtak i sak 06/63 i kommunestyret 17.10.2006 :

I forbindelse med gjennomføringen av arealplaner skal det – når grunneiere eller utbyggere står for utbyggingen av et område – inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger før utbygging kan starte opp. Se vedlegg II.

## 3. BYGGEOMRÅDER (pbl § 20-4, 1. ledd nr.1)

### 3.1 Generelt

Til behandlingen av reguleringsplaner skal forslagsstiller/tiltakshaver samtidig legge fram planer for vegframføring, strømforsyning, vannforsyning og avløpsanlegg.

Før utbygging skjer skal utbyggingsavtaler om gjennomføring av nødvendige fellestiltak som løypenett, stinett, grøntstruktur og infrastruktur være etablert.

### 3.2 Tilgjengelighet for alle / universell utforming (pbl. § 20-4, 2. ledd bokstav b)

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak 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 kap 10.

### 3.3 Boligområder, jf pbl. § 20-4 2. ledd bokstav b

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan vedtatt etter 22.06.2000, gjelder følgende i byggeområder for boliger og for eksisterende og evt. ny boligbebyggelse i LNF-områder: Bolighus skal oppføres som frittliggende småhus med inntil 2 boenheter pr. hus, og mønehøyde maksimalt 8 m. I byggeområder for boliger skal bebyggt areal (% BYA) ikke overstige 22 %.

Mønehøyde måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Med frittliggende småhus menes i arealdelen;

eneboliger (bolighus med en boenhet), eventuelt med en hybelleilighet (sekundærleilighet), (hybelleilighet (sekundærleilighet) anses som en boenhet i disse bestemmelsene), eller tomannsboliger (bolighus med to tilnærmet likeverdige boenheter).

### 3.4 Fritidsbebyggelse

Det skal ikke oppføres bebyggelse beregnet for utleie innenfor H-områdene. Utleiehytter skal etableres i R-områdene.

Utforming av H-områder og områder for frittliggende fritidsbebyggelse innenfor R-områdene:

a. Bebyggelsen skal tilpasses tomtens naturlige utforming. Bebyggelsen skal i størst mulig grad underordne seg terrenget og naturpreget i området i området. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke ( med større terrenginngrep menes skjæring / fylling med over 1,5 m avvik, jmf. SAK kap 2 §5 pkt 3g). Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.

b. Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Bygningers grunnflate skal bestå av en eller flere rektangulære flater med rette hjørner på 90°. 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.

c. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. På den enkelte tomt skal brukes samme takvinkel, og i sammenhengende grupper av tomter maksimalt to ulike takvinkler. Takflatene skal være rektangulære, dvs. at skråavskjæringer av ytterkanten av takflaten ikke tillates.

d. Taktekking skal være tre, takstein eller andre materialer med mørk, matt og ikke-lysreflekterende overflate.

e. Torv som taktekking tillates ikke på større bygg, jf. TEK § 7-24.

f. Bygningene skal oppføres i tre, evt. i kombinasjon med naturstein.

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

h. Gjerder, flaggstenger eller frittstående portaler tillates ikke.

i. Nye luftsstrekk 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.

j. Terrasser kan tillates innenfor en maks. størrelse på 30 m<sup>2</sup>, der inntil 20 m<sup>2</sup> kan være overbygd.

Bygninger med sammenhengende takflate regnes som 1 bygning.

For hytteområder ( H-områder ) som er vist i kommuneplanen fastsettes standard (A-C) og maksimalt antall fritidsboliger som følger:

**EKSISTERENDE HYTTEOMRÅDER UTENOM TRYSILFJELLET:**

FELT NR.	NAVN	TOMTER
HB 1701	GRØNDALEN	13
HB 1751	STENFLOÅSEN	18
HB 2501	KNETTEN	7
HB 2502	SØRLI	9
HB 2503	BERGULVHULLET	11
HB 4501	RYSKDALEN 1-5	150
HB 4502	RYSKDALEN 6	50
HB 4503	RYSKDALEN 7	50
HB 4504	SOLBERGLIA 1	100
HB 4505	SOLBERGLIA 2	80
HA 4603	BJØRKHOLLA	12
HA 4604	LAND	6
HA 4605	KVERNMOSETRA	19
HB 4606	ØSTBY 2	6
HB 4701	BJØNNBEKKMORA	75
HB 4702	BJØNNBEKKMORA2	61
HB 5501	OTTERSskog	21
HB 5502	STRAND	7
HB 5503	FLODEN	26
HB 5601	HOLLÅSSETRA ØST	10
HB 5602	HOLLÅSSETRA SØR	6
HB 5603	HOLLÅSSETRA NORD	15
HB 5604	TEKTTEIGEN	9
HB 5605	KVERNÅA	155
HB 5606	HOEL	9
HB 5607	HOELSKOGEN	52
HB 5608	BRATTEGGA NORD	25
HB 5609	BRATTEGGA SØR	21
HB 5610	STORTJERNTEIGEN	27
HB 5611	FULUFJELLET 1	54
HC 5612	FULUFJELLET 2	80
HB 6501	GRØNDALEN NORD	8
HB 6502	MORTENS	13
HA 6503	RYEN	11
HB 7501	SAMEIA	24
HB 7502	ØSTENHEDEN SKOG	25
HB 7503	ØSTENHEDEN	13
HB 7504	STENBERG	7
HB 7505	RØBUKNAPPEN	42
HB 7506	LEKTNINGSMOEN	21
HB 7507	OSENSJØEN TURISTSENTER	40
HB 7508	ØSTENHEDEN 2	21
HB 7601	KVITSTEN	7
HB 7602	GRANBERG	7

FELT NR.	NAVN	TOMTER
HB 7603	LYNGBAKKEN	22
HB 7604	VOLDMO	15
HB 7605	ØVERSET-1	10
HB 7606	ØVERSET-2	5
HB 7607	ØVERSET-3	6
HB 8501	TK-FJELLVERDEN Ø1	17
HB 8502	TK-FJELLVERDEN Ø2	17
HB 8503	TK-FJELLVERDEN Ø3	7
HB 8504	TK-FJELLVERDEN Ø4	8
HB 8505	TK-FJELLVERDEN D3-1	90
HB 8506	TK-FJELLVERDEN D3-2	86
HC 8507	TK-FJELLVERDEN D3-3	85
HB 8508	LÅGFJELLET	112
HC 8509	TK-FJELLSENTER 1	15
HA 8510	LEIRSETER SØR	21
HA 8511	LEIRSETER VEST	34
HA 8512	LEIRSETER ØST	88
HA 8513	ELTKROKEN	28
HA 8514	FISKBEEKSJØEN	14
HC 8515	TRYSILKNUT- FJELLSENTER	159
HB 8551	ELTNESET	12
HB 8552	SKJÆRET	14
HB 8553	HOVDE	12
HB 8554	KAPSTAD	6
HB 8555	BRATTLAND	5
HB 8556	ELTSJØEN SØR	32
HB 8557	ELTSJØEN 2	16
HA 8601	BRENNÅSEN	18
HA 8602	ØSTRE KANKEN	20
HA 8603	FJELLIA 1	27
HA 8604	FJELLIA 2	17
HA 8605	FJELLIA 3	10
HA 8606	BITTERÅSEN	8
HA 8607	DØLPA	7
HA 8608	STØTRISSET	42
HA 8609	MJØLBEEKKFALLET	21
HA 8610	DAMMEN	9
HA 8611	SETERHAMMEREN	17
HA 8612	SANDHAUGEN	7
HA 8651	RYPÅSEN	29
HA 8652	METSJØFJELLET	20
HB 8653	GRASBEKKÅSEN	43
HB 8654	STORKJELLKANKEN	57
HB 8655	GNOLLA	75
HB 8656	GNOLLA 2	51
HA 8701	RØMONYSETRA 1	41

3.5 Standard og antall hytter i hytteområdene

FELT NR.	NAVN	TOMTER
HA 8702	RØMONYSETRA 2	12
HA 8703	RØMONYSETRA 3	9
HA 8704	RØMONYSETRA 4	13
HB 8705	ELGSHØEN SKOG 1	12
HB 8706	ELGSHØEN SKOG 2	12
HB 8707	SKARLISKOGEN 1	17
HB 8708	SKARLISKOGEN 2	10
HB 8709	ELGSHØEN 1+2	17
HB 8751	EIDEHOLMEN 1	13
HB 8752	EIDEHOLMEN 2	24
HB 8753	EIDET	31
HA 8754	HÅEN	18
HB 8755	SENDSJØVIKA	33
HA 8756	LEKJENNESET	5
HB 8757	ØYA	21
HB 8758	ØYBEKKEN	22

### NYE HYTTEOMRÅDER UTENOM TRYSILFJELLET

FELT NR.	NAVN	TOMTER
HB 3501	LUTUKROKEN	30
HB 3502	RUNDFLOEN ØST	18
HB 4506	SOLBERGLIA 3	50
HB 5504	SKÅRET	20
HB 5505	FLODEN 2	30
HC 5613	FULUFJELLET 3	75
HB 5614	ØSTÅSEN	60
HB 5615	HOELSKOGEN 2	30
HB 6504	TØRBERGET	9
HB 7509	HAMMEREN	50
HB 7510	LYNNE/HOLEN	30
HB 7511	ØSTENHEDEN 3	10
HB 7512	SAMEIA 2	14
HB 7608	SÆTEREN	25
HB 8515	TK-FJELLSENTER 2	61
HB 8516	TK- FJELLVERDEN D3-4	40
HB 8517	FJELL-MORA	85
HB 8657	GRASBEKKÅSEN 2	50
HB 8710	ELGSHØEN SKOG 3	18
HB 8711	SKARLISKOGEN 3	20
HB 8712	ELGSHØEN 3	20
HA 8713	RØMONYSETRA 5, utvidet	70

### HYTTEOMRÅDER I INNBYGDA OG NYBERGSUND

FELT NR.	OMRÅDE	TOMTER
HC 2504	SOLSKIVA	61
HC 1752	BJØNNÅSEN	134

### EKSISTERENDE HYTTE-OMRÅDER I FAGERÅSEN:

FELT NR.	NAVN	TOMTER
HB 1601	M-OMRÅDET	144
HB 1602	R-OMRÅDET	100
HC 1603	H-OMRÅDET	6
HB 1604	T-OMRÅDET	84
HB 1605	J1-OMRÅDET	70
HB 1606	J2-OMRÅDET	35
HB 1607	D-OMRÅDET	40
HC 1608	L1-OMRÅDET	76

### EKSISTERENDE HYTTEOMRÅDER I TRYSILFJELLET SØR:

FELT NR.	NAVN	TOMTER
HB 1501	TOMT 1-108	108
HB 1502	TOMT 109-141	33
HB 1503	TOMT 142-186	45
HB 1504	TOMT 187-289	103
HB 1505	TOMT 290-350	61
HB 1506	TRYSILFJELLET NORD	116
HB 1507	SMØRØYET 1	86
HC 1508	SMØRØYET B.PL.1-3	42
HC 1509	SMØRØYET B.PL.4-7	64
HC 1510	SMØRØYET B.PL.8-9	42
HC 1511	TRYSILFJELLET SØR	117
HC 1513	UGLA	18
HC 1514	UGLA	32
HC 1610	FAGERÅSEN	13
HC 1611	FAGERÅSEN	38
HC 1612	FAGERÅSEN	47

### NYE HYTTEOMRÅDER I TRYSILFJELLET

FELT NR.	OMRÅDE	TOMTER
HC 1512	TRYSILFJELLET SØR 2	33
HC 1515	SØR FOR SKIHYTTA	35
HC 1516	HÅVI	27

### NYE HYTTEOMRÅDER LAGT INN ETTER MØTE 24.04.07

HC 2505	SOLSKIVA 2	50
HB 3503	NYSKOG	16
HB 5506	OTTERS KOGEN 2	50
HB 6505	BRENDEN	3
HB 7513	ØSTENHEDEN 4	8
HB 7609	OSSKOGEN	12
HB 8713	RØMONYSETRA 5 (utvidet)	70

### 3.6 SÆRLIGE REGLER FOR FRITIDSBEBYGGELSE MED STANDARD HA (Jfr. pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b )

Følgende gjelder i byggeområder for fritidsbebyggelse merket HA.

- a) Tillatt bruksareal T-BRA= 90 m<sup>2</sup>, og grad av utnytting skal ikke overstige 10 % BYA. Det kan godkjennes inntil to bygninger pr. tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke være større enn 20 m<sup>2</sup> BRA og plasseres med tunvirkning. Terrasser kan tillates innenfor en maks. størrelse på 30 m<sup>2</sup>, der inntil 20 m<sup>2</sup> kan være overbygd.
- b) Tillatt maksimal mønehøyde: - hovedbygning 4,6 m - sidebygning 4,0 m  
Tillatt maksimal gesimshøyde: - hovedbygning 3,1 m - sidebygning 2,7 m  
Gesims- og mønehøyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittelig planert terreng.  
Eventuell oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng.
- c) Det tillates ikke arker eller andre typer takoppbygg på hytter med standard HA.
- d) Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser som kan vinterbrøytes for hver tomt. Nye adkomstveger fram til hver hytte tillates ikke. Parkering skal som hovedregel skje på felles parkeringsplass eller mindre parkeringslommer ved samleveg.
- e) Det tillates ikke innlagt vann i hyttene, med unntak av områder hvor det foreligger gyldig utslippstillatelse. Det skal opparbeides felles godkjent vannanlegg med frostsikre utendørs tappeposter.

### 3.7 SÆRLIGE REGLER FOR FRITIDSBEBYGGELSE MED STANDARD HB Jfr. pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b )

Følgende gjelder i byggeområder for fritidsbebyggelse merket HB, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan vedtatt etter 22.06.2000,:

- a) Bruksareal BRA = 140 m<sup>2</sup>. Grad av utnytting skal heller ikke overstige 17 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA, og det skal beregnes 15 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, og plasseres med tunvirkning. I bebyggelsesplan kan eventuelt fastsettes annen plassering av garasje. I tilknytning til hovedbygning kan terrasser tillates innenfor en maks. størrelse på 30 m<sup>2</sup>, der inntil 20 m<sup>2</sup> kan være overbygd.
- b) Tillatt maksimal mønehøyde: - hovedbygning 5,0 m - sidebygning 4,0 m  
Tillatt maksimal gesimshøyde: - hovedbygning 3,3 m - sidebygning 2,7 m  
Gesims- og mønehøyde måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittelig planert terreng. Eventuell oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng.
- c) Det skal opparbeides 1 parkeringsplass som kan vinterbrøytes for hver påbegynt 45 m<sup>2</sup> BRA, eller minimum 2 for hver tomt. Nye atkomstveger fram til hver hytte tillates bare dersom dette er fastsatt i bebyggelsesplan eller reguleringsplan. Parkeringsarealet skal inngå i % BYA.
- d) Det skal opparbeides felles godkjent vannanlegg i området. Innlegging av vann tillates dersom det foreligger godkjent utslippstillatelse.
- e) Hytter med standard HB forutsetter innlegging av elektrisk strøm.

### 3.8 SÆRLIGE REGLER FOR FRITIDSBEBYGGELSE MED STANDARD HC Jfr. pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b )

Følgende gjelder i byggeområder for fritidsbebyggelse merket HC, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan vedtatt etter 22.06.2000,:

- a) Bruksareal BRA = 200 m<sup>2</sup>. Grad av utnytting skal heller ikke overstige 23 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA, og det skal beregnes 15 m<sup>2</sup> pr parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil tre bygninger pr. tomt. Frittliggende sidebygninger skal i tilfelle ikke være større enn 50 m<sup>2</sup> BRA, og plasseres med tunvirkning. I bebyggelsesplan kan eventuelt fastsettes annen plassering av garasje. Terrasser kan tillates innenfor en maks. størrelse på 50 m<sup>2</sup>, der inntil 25 m<sup>2</sup> kan være overbygd. I skrånende terreng kan i bebyggelsesplan fastsettes at hovedbygning kan tillates bygd med underetasje, eller alternativt kan i bebyggelsesplan hovedbygning tillates bygd med 2. etasje med inntil 50 % av hovedbygningens bebygde areal. Bruksareal i underetasje helt eller delvis under terrengnivå medregnes i grad av utnytting med 50 %.
- b) Tillatt maksimal mønehøyde:
- hovedbygning 7,0 m -
  - sidebygning 5,0 m
- Tillatt maksimal gesimshøyde:
- hovedbygning 5,5 m -
  - sidebygning 3,3 m.
- Gesims- og mønehøyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c) Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittelig planert terreng. Eventuell oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng
- d) Det skal anlegges atkomstveger fram til hver hytte, og det skal opparbeides 1 parkeringsplass som kan vinterbrøytes på egen tomt for hver påbegynt 45 m<sup>2</sup> BRA, eller minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt. Parkeringsarealet skal inngå i % BYA.
- e) Bebyggelsen skal tilknyttes godkjent privat eller kommunalt vannanlegg og avløpsanlegg.
- f) Hytter med standard HC forutsetter innlegging av elektrisk strøm.
- g) Nye områder skal opparbeides med felles kabel-TVanlegg. Oppsetting av parabolantennar på den enkelte tomt er da ikke tillatt.

### 3.9 Kjøpesenter

Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter med samlet bruttoareal over 2000 m<sup>2</sup> tillates bare i Trysil sentrum. Forretningsvirksomhet med hovedvekt på plasskrevende varer skal etableres i Mosanden næringspark.

### 3.10 Grøntstruktur, jf. § 20-4, 2. ledd bokstav b

Grøntstruktur omfatter store og små naturpregede områder som for eksempel stier, skiløyper, lekeområder, idrettsanlegg, nærturområder, parker, bekker m.m.

I planer for utbygging, spesielt i tettstedene og i Trysilfjellet, skal det redegjøres for hvordan tiltaket vil ivareta intensjonene for grønntstruktur.

Ved etablering av ny industri- og lagerbebyggelse på eiendommer som grenser til hovedveg eller boligområde – enten direkte eller med veg imellom – skal det opprettes/bevares et minst 10 m bredt sammenhengende vegetasjonsbelte som skjerming.

Gjelder kun for områder satt av til byggeformål.

## 4. LNF-OMRÅDER (pbl. § 20-4, 1. ledd nr. 2)

### 4.1 Generelt

Innenfor disse områdene er det ikke tillatt å oppføre nye boliger eller næringsbygg som ikke har tilknytning til stedbunden næring jfr. § 20-4, 2.ledd punkt c.

Vann og vassdrag inngår i LNF-områdene. Med vassdrag menes alle elver, bekker, innsjøer og andre vannsamlinger med kontinuerlig tilløp.

### LNF 1

Formålet med arealkategorien LNF 1 er å bevare større sammenhengende naturområde der en tar vare på dyre- og plantelivet, og muligheten til å ferdes i større sammenhengende naturområder. Tiltak som kan føre til oppstyking eller redusere området egenart skal ikke tillates. Kommunen skal være restriktiv mht. å tillate nye tekniske inngrep (veger, kraftlinjer, master og lignende).

Det skal legges til grunn svært streng dispensasjonspraksis for bygg og tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring, og for løyve til motorferdsel i utmark.

### LNF 2

Innenfor disse områdene er det ikke tillatt å oppføre nye boliger eller næringsbygg som ikke har tilknytning til stedbunden næring jfr. § 20-4, 2. ledd punkt c. Spredt ervervsbebyggelse kan vurderes jr. retningslinjer for lokalisering av spredt ervervsbebyggelse.

### LNF 3

Områdene er laget for å få til en forsterkning av eksisterende grender/steder og tettsteder. I disse områdene er hovedtanken at det skal være en mindre streng dispensasjonspraksis, jr. egne retningslinjer som er utarbeidet for å håndtere søknader om dispensasjon.

### Seterområder

Setermiljøene bør ivaretas mest mulig som helhetlige miljøer. Setrene med tilhørende grøntområder er viktige element i kulturlandskapet. Det skal føres en restriktiv praksis til dispensasjonssaker i og rundt seterområdene. Eventuelle nybygg skal harmonere seterlandskapet når det gjelder form, farge, materialvalg og størrelse. Plasseringen av eventuelle nybygg skal ta hensyn til seterlandskapet.

Det er i kommuneplanen avmerket noen få seterområder ved Trysilfjellet som båndlagte områder med sikte på eventuell regulering til spesialområde bevaring. Dette er alle områder med spesielt setermiljø som det anses som viktig å verne. Graden av vern og mulighet for eventuell ny bebyggelse fastsettes i reguleringsplan. Ny bebyggelse eller andre tiltak som omfattes av plan og bygningsloven §§ 81, 86 a og b, og 93, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt før slik reguleringsplan foreligger. Ved søknad om dispensasjon vil mye av vernehensynet som er begrunnelsen for båndleggingen normalt kunne anses som ivaretatt dersom ny bebyggelse er tilpasset retningslinjene som angitt nedenfor.

Seterområder som ikke er avmerket på denne måten i kommuneplanen eller som heller ikke inngår som byggeområder for fritidsbebyggelse er LNF-områder med spredt bebyggelse. Ny bebyggelse skal begrenses til det som er nødvendig for utøvelse av landbruk.

### **Veiledende retningslinjer for seterområder:**

- a) Bebyggelse i seterområder skal ligge i konsentrerte grupper / klynger. Bebyggelsen og beite/ slåtteland skal sammen utgjøre et helhetlig kulturlandskap i kontrast til det omgivende naturlandskapet. Spredt og tilfeldig bebyggelse rundt på setervollen eller i randsonene / overgangen mellom kulturlandskapet og omliggende skog eller annet naturlandskap må unngås.
- b) Bygninger skal oppføres i håndlaftet tømmer og ha torvtak eller takteking med treflis. Bygningsformen skal være enkel og rektangulær, med rette laftenov, og uten framtrædende utskjæringer på stolper og vindskier mv. Bygninger skal ha saltak med takvinkel som er karakteristisk for eldre bebyggelse på vedkommende seter, eller 1:2 ( ca 27 grader ).
- c) Bebyggelsen skal være tilpasset kommuneplanbestemmelser for fritidsbebyggelse med standard A.
- d) Vindusåpninger skal være av moderat størrelse, og skal være oppdelt i flere ruter.



- e) Farge på bygninger skal være mørk brun eller låverødt. Skarpe kontrastfarger tillates ikke.
- f) Gjerder skal utføres enten som skigard eller nettinggjerde med trestolper.

### Veg fram til eksisterende hytter

Dersom det er aktuelt å etablere ny veg fram til hytter i eldre regulerte områder eller i LNF-område med flere hytter, skal det avklares ved endring av gjeldende reguleringsplan eller ved utarbeidelse av ny reguleringsplan for området. Hvordan vegen påvirker de ulike tomtene og hvordan den kan tilpasses terrenget og naturen for øvrig, skal tillegges stor vekt.

Når det gjelder søknad om veg til enkelthytter vil kommunen være restriktiv med å gi tillatelse til dette. Det skal legges særlig vekt på å hindre at vegen fører til store inngrep og sår i naturen.

#### 4.2 Forbud mot fritidsbebyggelse utenfor byggeområder (pbl. § 20-4 2. ledd bokstav e)

Utenfor byggeområder for fritidsbebyggelse (H-områder) som vist i kommuneplanens arealdel, er oppføring av ny, eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke tillatt.

Vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse defineres som etablering av ny boenhet eller en utvidelse som utgjør mer enn 50 % av hyttas eksisterende bruksareal – innenfor en grense for tilbygg på 30 m<sup>2</sup> og med maks. T-BRA= 90 m<sup>2</sup>. Forøvrig gjelder bestemmelsene for standard HA.

Skogshusvær kan tillates utvidet til en maksimal størrelse på 30 m<sup>2</sup>. Skogshusvær kan ikke uten godkjenning gjøres om til fritidsbolig. En omdisponering til fritidsbebyggelse vil kreve både en behandling etter Jordloven og Plan- og bygningslov.

#### 5. OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (pbl. §20-4, 1.ledd nr.3)

For nye områder for råstoffutvinning og ved utvidelse av eksisterende massetak, skal det utarbeides reguleringsplan før uttaket settes i gang eller evt. videreføres.

Reguleringsplanen skal sikre en god forvaltning av ressursen, at nødvendige sikkerhetshensyn ivaretas, nødvendige tiltak mot støy, støv og innsyn gjennomføres og at terrenget settes i stand etter avsluttet uttak.

Områder for råstoffutvinning skal gjerdes inn på en forsvarlig måte.

Det skal utarbeides driftsplaner for uttakene.

#### 6. VERNESONER LANGS VASSDRAG (pbl. § 20-4, 2. ledd bokstav f)

Trysilvassdraget ble i 1973 iht. Stortingets vedtak av 06.04.1973 om "Verneplan for vassdrag" vernet mot ytterligere vannkraftutbygging. Ved kgl. res. av 10.11.1994 er det senere vedtatt " Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag".

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan vedtatt etter 22.06.2000, er det i områder langs vassdrag som angitt nedenfor ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i plan og bygningsloven §§ 81, 85, 86a, og 93.

Forbudet gjelder i LNF-områder, og i båndlagte områder som ligger nærmere enn 100 meter målt ved gjennomsnittlig flomvannstand fra følgende vassdrag og sjøer:

- Ljøra med hovedsidelvene Bergåa, Drevja, Gira, Tangåa og Gjervolla.

- Hovedløpet i Trysilelva
- Engeråa og Engeren
- Elta til og med Eltsjøen, Blekua, og Brynnet til og med Grønsjøen.
- Flena, Skjeftflena til og med Skjeftflensjøen, og Flensjøene.
- Kolåa med Store og Vesle Kolosjøen, Gjetsjøen og Myrsjøen.
- Grøna-systemet med Tannåa opp til Flermoen, Flera opp til og med Flersjøene, Østre Grøna, og Vestre Grøna med Søndre og Nordre Grønsjøen
- Lutuåa til riksgrensa, og Rundsjøen.
- Varå-vassdraget med Varåa opp til Storfloen, hele Eskildsåa, Grøna opp til Trysilfjellet, og Vestsjøen, Flekksjøen, Fønsjøen og Tørbergsjøen
- Hølja med Høljesjøen
- Storena til og med Nordre og Søndre Ulvsjøen, og Vesleena.
- Tverrena med Brøa.
- I tillegg følgende sjøer og vann: Mjølssjøen, Nordre og Søndre Metsjøen og Gløtsjøen i Bittermarka, Røsjøen nord for Eltdalen. Ørsjøen vest for Drevjedalen og Ørsjøen øst for Innbygda, Landsjøen og Langtjøenna ved Landsjøåsen, Rysjøen og Kilbontjern øst for Midtskogberget, Munksjøen, Baksjøen og Aursjøen øst for Osensjøen, og Ulvsjøen vest for Osensjøen.

Forbudet gjelder også i LNF-områder og i båndlagte områder som ligger nærmere enn 50 meter fra andre vassdrag, dvs. alle åer, bekker, og sjøer som har helårs vannføring, herunder også Osensjøen og Vesle-Osensjøen.

Forbudet gjelder også i alle byggområder som ligger nærmere enn 50 meter fra alle vassdrag som har helårs vannføring.

Osensjøen er et satsningsområde for turisme / reiseliv. For Osensjøen skal det utarbeides en tematisk kommunedelplan for utnytting av sjøen som rekreasjonsområde, med spesiell vekt på tilrettelegging for båtliv, for eksempel i forhold til brygger, småbåthavner, fiskeplasser m.m. Dette skal gjøres i et samarbeid med Åmot kommune.

#### 7. BYGGESKIKK (pbl. § 20-4 2. ledd bokstav b)

Nye byggverk skal utformes i samsvar med kommunens byggeskikkveiledere og tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse, jf pbl § 74 nr 2.

Retningslinjer fra byggeskikkveileder for Trysil sentrum (fra 2003), med særlig vekt på sentrumsområder, skal være retningsgivende for utformingen av bebyggelse.

For utforming av fritidsbebyggelse vises det til byggeskikkveilederen utviklet for Trysilfjellet sør.

## Vedlegg I

### RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJONSPRAKSIS:

Retningslinjene skal gi en oversikt over hvordan kommunen vil håndtere søknader om dispensasjon fra vedtatt arealbruk i kommuneplanen.

#### GENERELT

Et nødvendig vilkår for å kunne innvilge dispensasjon etter § 7 er at det foreligger "særlige grunner". Med særlige grunner menes at det i den konkrete saken foreligger en overvekt av hensyn som taler for å fravike gjeldende bestemmelse/plan.

Som eksempel kan en dispensasjonssøknad gjelde fradeling og bygging av bolig i LNF-områder. De hensyn som ivaretas gjennom LNF-formålet er hensynet til landbruks-, natur- og friluftsinnteresser. Når søknaden om dispensasjon behandles, må hensynene bak arealdisponeringen i planen avveies mot de grunner søker angir for at det bør innvilges dispensasjon. Jo mindre hensynene til jord- og skogbruk, friluftslivet – herunder allmennhetens frie ferdsel, biologisk mangfold, vilt, miljø, kulturminner, kulturlandskap og landskapsestetiske hensyn gjør seg gjeldende på det aktuelle stedet, eller påvirkes av tiltaket, jo lettere vil vilkåret "særlige grunner" kunne anses oppfylt.

#### 1. Etablering av nye boliger beliggende i LNF-områder

Kommunen skal være restriktiv i forhold til å gi dispensasjon til nye boliger i LNF 1 og LNF 2 områdene.

I LNF-3 områder skal kommunen, ved vurdering av om det skal gis dispensasjon etter pbl. § 7 være mindre restriktiv. Følgende momenter tillegges vekt:

- Boligens størrelse og karakter. Det skal mindre til for å gi dispensasjon til enebolig, tomannsbolig eller generasjonsbolig enn for eksempel leilighetsbygg.
- At tomta ligger i nærheten av eksisterende bebygde boligeiendom.
- Avstand til automatisk fredete kulturminner.
- Om dispensasjon vil være til hinder for drift av landbruksarealer, eller i konflikt med særpregede natur- og kulturlandskap.
- Om lokaliseringen av bebyggelsen tar tilstrekkelig hensyn til grøntstruktur, etablerte turveger og løypenett, vilttrekk- og viltlokalteter og områder benyttet til friluftsmål.
- Om tomtens plassering gir god arrondering og klare naturlige eiendomsgrenser.
- Om bebyggelsen tilpasses det omkringliggende kulturlandskapet, eksisterende bebyggelse og tomtas utforming.
- Om adkomstforholdene er tilfredsstillende. Ved nyetablering eller økt bruk av eksisterende adkomst, skal det samlede trafikkbilde i området vurderes. Dispensasjon skal ikke gis dersom adkomsten legges over eksisterende tun.
- Det kan etableres tilfredsstillende vannforsyning og avløp.

## 2. Retningslinjer for lokalisering av spredt ervervsbebyggelse i LNF områder

I LNF 1 områdene skal det skjermes for tekniske inngrep. Dette utgangspunktet gjelder også for spredt ervervsbebyggelse. Bygninger og anlegg for landbruks- evt. "villmarks"-tilknyttet erverv kan imidlertid vurderes på en mindre restriktiv måte.

I LNF 2 og 3 områder skal kommunen bruke "Landbruk Pluss" aktivt for å legge til rette for landbrukstilknyttet næringsvirksomhet. Tiltak som etter veilederen "Landbruk pluss" ikke faller inn under landbrukstilknyttet næringsvirksomhet, skal videre kunne vurderes i en dispensasjonssak. I tillegg ønsker kommunen å kunne tilrettelegge også for annen næringsvirksomhet på bygdene. Dette vil kreve dispensasjon. Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon etter pbl. § 7 til spredt ervervsbebyggelse, skal følgende tillegges vekt:

- Om dispensasjon vil være til hinder for drift av landbruksarealer, eller i konflikt med særprege natur- og kulturlandskap.
- Om tiltaket gir negative virkninger for naboer, for eksempel i form av skjemmende utelagring.
- Om lokaliseringen av bebyggelsen tar tilstrekkelig hensyn til grøntstruktur, etablerte turveger og løypenett, vilttrekk- og viltlokaliteter og områder benyttet til friluftsmål.
- Om tomtens plassering gir god arrondering og klare naturlige eiendomsgrenser.
- Om tiltaket kan gjennomføres som bruksendring i eksisterende bygg, eller ved ny- eller tilbygg med maksimalt T-BRA= 300 m<sup>2</sup>. Tiltaket skal tilpasses omkringliggende bebyggelses størrelse, volum og byggeskikk.
- Om bebyggelsen tilpasses det omkringliggende kulturlandskapet og tomtas utforming.
- Om adkomstforholdene er tilfredsstillende. Ved nyetablering eller økt bruk av eksisterende adkomst, skal det samlede trafikkbilde i området vurderes. Dispensasjon skal ikke gis dersom atkomsten legges over eksisterende tun.
- Det kan etableres tilfredsstillende vannforsyning og avløp.
- Avstand til automatisk fredete kulturminner og kulturmiljøer.
- Om tiltaket gir negative virkninger i forhold til støy, forurensning og drikkevann.

## 3. Etablering av ny fritidsbebyggelse beliggende i LNF-områder

Kommunens holdning til dispensasjoner for ny fritidsbebyggelse beliggende i LNF-områder skal være svært restriktiv.

## 4. Vassdragsnære områder

Hovedformålet med byggeforbudssone til vassdrag er å hindre forurensning til vassdragene, sikre allmennheten tilgang til vassdragene og sikre kantvegetasjon. Ut fra dette skal dispensasjonspraksisen være streng både når det gjelder utbygging og når det gjelder etablering av nye avløpsanlegg.

## 5. . Idrett og friluftsliv i LNF områdene

Kommunen ønsker å legge til rette for idrett og friluftsliv. Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon til skiløyper (herunder lysløyper), stier, bygninger og anlegg for idrett og

friluftsliv skal det tillegges vekt om dispensasjon vil være til hinder for drift av landbruksarealer, eller i konflikt med særprege natur- og kulturlandskap. Også i LNF-1 områdene kan slike tiltak vurderes på en mindre restriktiv måte enn øvrige tiltak.

#### 6. Grønn strek

Inn mot de viktigste turområdene/fjellområdene er det lagt inn en grønn strek. Denne streken skal vise de områdene hvor en ønsker å være spesielt restriktiv med tanke på videre utvikling og byggeaktivitet. Grønn strek kan sammenlignes med en markagrense. Det er ønskelig at den grønne streken skal bli en linje som verner om spesielt viktige naturområder i kommunen som ligger utsatt til for videre utbyggingspress (Trysilfjellet, Trysil Knuts fjellverden og Bittermarka).

## VEDLEGG II

Utbyggingsavtaler, jmf. vedtak i sak 06/63 i kommunestyret 17.10.2006 :

I forbindelse med gjennomføringen av arealplaner skal det – når grunneiere eller utbyggere står for utbyggingen av et område – inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger før utbygging kan starte opp.

Kravet som slik utbyggingsavtale gjelder for hele kommunen hvor det innenfor et planområde skal bygges ut mer enn 5 boenheter, mer en 5 fritidsboliger/boenheter for fritid, næringsområde større enn 3 dekar eller for bygg større enn 500 m<sup>2</sup> T-Bra. Også ved mindre utbygginger kan det etter forholdene være aktuelt å kreve utbyggingsavtale, for eksempel tilfeller hvor et tiltak vil føre til særlig stor infrastrukturbelastning i forhold til tiltakets størrelse/omfang eller der det på grunn av tiltakets karakter bør stilles krav til utforming, for eksempel universell utforming.

Utbyggingsavtalene må ta utgangspunkt i vedtatte arealplaner med bestemmelser, kommunens boligpolitikk, hovedplan for vann og avløp, vedtekter om fjernvarmeanlegg og trafiksikkerhetsprogrammet.

Trysil kommune ønsker å inngå utbyggingsavtaler om følgende tiltak:

- Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i pbl §§ 67 og 69, slik som vei, vann og avløp, gang- og sykkelveier, friområder, lekearealer og grøntstruktur.
- Boligpolitiske tiltak slik som krav til boligens størrelse, type boliger, dette for å ivareta politiske målsettinger i utbyggingspolitikken.
- Krav til bygningers utforming, slik som krav om livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpassning til ulike brukergrupper, kvalitetskrav, herunder energieffektivitet.
- Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak, slik som belysning, skilting, turveier, skiløyper, skibruer, støyskjermer, busslommer, håndtering av forurenset grunn, krav om etablering av velforeninger og organisering i forhold til privat drift og vedlikehold (krav om vegstyre, samarbeid vedrørende skiløyper etc.).

Når det gjelder kostnadsfordeling ved utbygging, forutsetter kommunestyret at grunneier/utbygger dekker alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeidelse av intern infrastruktur (så som vei, parkering, vann og avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg, leke- og rekreasjonsområder etc.). Videre forutsettes det at grunneier/utbygger bekoster fremføring av eksterne anlegg så som vei, vann, avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg til utbyggingsområdet fra nærmeste offentlige tilknytningspunkt eller betaler et bidrag til kommunen for slik framføring. Dersom utbyggingen fører til merbelastning av eksisterende infrastruktur kan utbygger/grunneier måtte utbedre eller dekke en forholdsmessig del av utgifter til forbedring eller utvidelse.

Tekniske hovedanlegg, trafikkarealer, friområder o.l. skal overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til kommunalt eie og vedlikehold senest samtidig med at kommunen overtar ansvaret for driften. Ansvar for vedlikehold av lekeplasser, turløyper, skiløyper, grøntområder o.l. skal som hovedregel være tomtfeltets. I de tilfeller hvor anlegg blir benyttet av flere bolig eller hyttefelt kan det stilles krav om at de ulike aktørene inngår et samarbeid om utbygging og vedlikehold.

Utbyggingsavtaler for nye boligområder kan regulere eventuelle boligsosiale tiltak (eks. fordeling av boligtyper, boligstørrelse), krav til utforming (livsløpsstandard, universell utforming) og kvalitet (herunder krav til energieffektivitet).

Utbygger må stille tilfredsstillende bankgaranti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter utbyggingsavtalen.

Rådmannen får fullmakt til å beslutte om kommunen skal starte fremforhandling om utbyggingsavtaler, herunder unnlate å kreve utbyggingsavtale der dette ikke anses som ønskelig eller hensiktsmessig. Avtalene godkjennes av Planutvalget (formannskapet).