



Trysil kommune
Plan- og miljøavdelingen

20030800

D, H, J, M, R og T i Fageråsen

Saken gjelder: *Reguleringsplan for hytteområdene D, H, J, M, R, og T i Fageråsen.*

Vedtaksdato: 03.10.2003

Vedtatt av: Trysil kommunestyre PS-049/03

Lovverk: *Plan- og bygningsloven av 1985*

Knytning(er) mot andre planer:

Endring(er) av plan:

Mindre endring 17.01.2023, administrativt vedtak

Saken består av 2 plankart og planbestemmelser.



TRYSIL KOMMUNE
2420 Trysil

Bjørn Tore Bækken
Plansjef

A handwritten signature in blue ink that reads "Bjørn Tore Bækken".

REGULERINGSPLAN FOR HYTTEOMRÅDE D, H, J, M, R OG T I FAGERÅSEN, TRYSIL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

INNLEDNING

FORMÅL

- Å sikre en forsvarlig utbygging av Fageråsenområdet i tråd med kommuneplanenes arealdel (Kommuneplan 2000 – 2010). Ved mindre endring (2022) er bestemmelsene oppdatert i henhold til kommuneplanens arealdel 2014-2025.
- Å gi eksisterende hytteeiere muligheter til en tidsmessig oppgradering av hytta gjennom en noe høyere utnyttlesesgrad.
- Å etablere et hensiktsmessig redskap til å styre størrelse på / utforming av bebyggelse.

GENERELT

- Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og **omfatter eksisterende hytteområder som i kommuneplanen er angitt som HB1601, HB1602, HB1603, HB1604, HB1605, HB1606 og HB1607.**
- Maksimalt **antall fritidsboliger** framgår av kommuneplanen jf. punkt 3.5.2-1, og er vist i kommuneplanens vedlegg 5.
- Planen består av **2 tegninger 0245-01 og 0245-02.**
- Reguleringsplanen er **framstilt som en noe forenklet plan** i målestokk 1:2000. Planen viser bla eksisterende veger og oppmålte tomter. Øvrige gamle tomter uten målebrev er bare grovt avgrenset. Disse forutsettes oppmålt ved evt. byggesak og etter hvert lagt inn på plankartet som en revisjon.
- **Tillatte kjøreadkomster** er vist med pil på plankartet. Alle tomter har vegadkomst fram til tomta unntatt tomt M127 og M128.
- De regulerte **områders areal, eksisterende tomtenummer og gards-/bruksnummer** er påført plankartet.
- Reguleringsbestemmelsene er stort sett i tråd med **kommuneplanbestemmelse** punkt 3.5.2-5 om HC standard. Bestemmelsene avviker fra HC standard ved lavere byggehøyde, som tilsvarer HB standard.
- Tomt M145 er godkjent bebygd med HC-standard og har fått egne bestemmelser iht kommuneplanens bestemmelse om HC standard punkt 3.5.2-5.
- Reguleringsbestemmelsene har **ikke tilbakevirkende kraft** dvs. at eksisterende bebyggelse som måtte være i strid med de nye bestemmelsene, ikke må endres.

Planområdet er regulert til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

- *Områder for fritidsbebyggelse*

SPESIALOMRÅDER

- *Friluftsområder SF*
- *Privat veg SPV*
- *Vannverk / høydebasseng SVH*

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 PLANKRAV

- 1.1.1 I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 / 1:200, som også viser plassering av framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomt skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis evt. forstøtningsmurer, gjerde, areal for adkomst og parkering, likeså den terregnmessige behandling med høydeangivelse.
- 1.1.2 For tomter uten målebrev stilles krav om oppmåling (klarlegging av grenser) før søknad om tillatelse til tiltak kan behandles. Dette gjelder også for ikke-søknadspliktige tiltak.

1.2 REKKEFØLGE

- 1.2.1 Fellesarealer og biloppstillingsplasser som blir vist på situasjonsplan skal anlegges og opparbeides samtidig med bygningene.

1.3 UBEBYGD AREAL

- 1.3.1 Ledninger for svak- / sterke-strøm og kabel-TV skal føres via jordkabel.
- 1.3.2 Eksisterende vegetasjon/markdekke skal behandles skånsomt og ikke raseres unødvendig. Skogsdrift tillates ikke.
- 1.3.3 Vann- og avløpsledninger samt kabelgrøfter som anlegges i planområdet skal tildekkes med vegetasjonsdekke eller tilsås.
- 1.3.4 Kiosker, transformatorkiosker o.l. tillates bare oppført der de etter kommunens skjønn ikke er til ulykke.

- 1.3.5 Flaggstenger eller frittstående levegger eller portaler tillates ikke på den enkelte tomt. Gjerde tillates ikke. Midlertidig inngjerding mot husdyr kan tillates.

1.4 PARKERING

- 1.4.1 Til hver tomt / fritidsbolig skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser, eller opparbeides 1 parkeringsplass pr. påbegynte 65m² BRA inntil 3 parkeringsplasser per tomt. Parkeringen inngår i %BYA.

1.5 BEBYGGELSEN

- 1.5.1 Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Større terrengeinngrep og planeringsarbeider tillates ikke. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.
- 1.5.2 Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Bygninger skal bestå av en eller flere rektangulære flater med rette hjørner. Bruk av bygningselementer som er fremmed for lokal bygningstradisjon tillates ikke. Bebyggelsen på hver enkelt tomt og innenfor sammenhengende grupper av tomter skal ha en utforming som gir et helhetlig og harmonisk preg.
- 1.5.3 Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 15 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.
- 1.5.4 Taktekking skal være av torv, skifer, tre eller andre materialer med mørk ikke lysreflekterende overflate.
- 1.5.5 Vegger skal være i trepanel eller tømmer, evt. i kombinasjon med naturstein.
- 1.5.6 Vinduer skal være i moderat størrelse og delt opp i ruter.
- 1.5.7 Skarpe eller lyse farger tillates normalt ikke, verken som hovedfarge eller som kontrastfarge på vinduer, vindskier og grunnmur etc. Evt. sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Evt. oppbygd terrasse og rekksverk skal være i bygningenes hovedfarge.

1.7 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

- 1.7.1 Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området. Dersom det blir funnet slike i forbindelse med arbeid i terrenget, skal arbeidet straks stanses i den grad arbeidet berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. Lov om Kulturminner § 8. Melding skal straks sendes til kulturminnemyndighetene hos Innlandet fylkeskommune, slik at de kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

1.8 TOMTEGRENSER / FRILUFTSOMRÅDER

Plangrense mellom tomter og spesialområde friluftsområde vil kunne avvike noe i forhold til gjeldende tomtegrenser. Dette gjelder også enkelte passasjer for stier / skiløyper inne mellom enkelte tomter (på planen angitt som byggeområde). I slike tilfeller skal påviselige gjeldende tomtegrenser gjelde og plankart i ettertid rettes opp etter matrikkelkart.

§2 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE D, H, J, M, R og T

I kommuneplanen angitt som HB1601, HB1602, HB1603, HB1604, HB1605, HB1606 og HB1607

- 2.1 Innenfor områdene tillates oppført fritidsbebyggelse.
- 2.2 Tillat bruksareal T-BRA skal ikke overstige 200 m² og maks tomteutnyttelse skal ikke overstige %-BYA = 23%. Parkeringsareal inngår i beregningen av %-BYA, og det skal bregnes 18 m² per parkeringsplass. Det tillates inntil tre bygninger per tomt, hvorav en hovedbygning og inntil to sidebygninger (anneks, bod, garasje/carport). Det tillates kun ett kjøkken per tomt. Frittliggende sidebygninger skal ikke være større enn 50 m² T-BRA.
- 2.3 Tillatt maksimal mønehøyde:
 - Hovedbygning 5,0 m
 - Sidebygning 4,0 m

Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng på den enkelte fasade, og arker eller andre takoppbygg inne på takflaten skal ikke medregnes.
- 2.4 I tilknytning til hovedbygning kan det tillates inntil 50 m² oppbygget, men ikke overdekket terrasse.
- 2.5 Høyde på synlig grunnmur / fundament skal ikke overstige 0,5 m over planert terreng. Evt. oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over planert terreng.
- 2.6 Bebygde tomter i H-området tillates gjenbygd etter brann med samme størrelse og høyde.
- 2.7 Sovehems betinger godkjent rømningsvindu.

§3 OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE (HC-standard tomt M145)

- 3.1 Tillat bruksareal T-BRA skal ikke overstige 200 m² og maks tomteutnyttelse skal ikke overstige %-BYA = 23%. Parkeringsareal inngår i beregningen av %-BYA, og det skal bregnes 18 m² per parkeringsplass. Det tillates inntil tre bygninger per tomt, hvorav en hovedbygning og inntil to sidebygninger (anneks, bod, garasje/carport). Det tillates kun ett kjøkken per tomt. Frittliggende sidebygninger skal ikke være større enn 50 m² T-BRA.
- 3.2 I skrånende terreng tillates hovedbygning med underetasje, eller alternativt tillates hovedbygning med en 2. etasje med inntil 50% av hovedbygningens bebygde areal (1.etg.). Bruksareal i underetasje med gulv helt eller delvis under terrengnivå regnes 50 %.
- 3.3 Tillatt maksimal mønehøyde:
 - Hovedbygning i 1 etasje: 5,5 m
 - Hovedbygning i 2 etasjer: 7 m
 - Sidebygning i 1 etasje: 5,0 m

Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng på den enkelte fasade, og arker eller andre takoppbygg inne på takflaten skal ikke medregnes.
- 3.4 Tillatt maksimal gesimshøyde:
 - Hovedbygning i 1 etasje: 3,3 m
 - Hovedbygning i 2 etasjer: 5,5 m
 - Sidebygning i 1 etasje: 3,3 m

Gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng på den enkle fasade, og arker eller andre takoppbygg inne på takflaten skal ikke medregnes.

- 3.5 I tilknytning til hovedbygning kan det tillates inntil 50 m² oppbygget , men ikke overdekket terrasse.
- 3.6 Høyde på synlig grunnmur / fundament skal ikke overstige 0,5 m over planert terren. Evt. oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over planert terren.
- 3.7 Sovehems betinger godkjent rømningsvindu.

§4 SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE

- 4.1 Innenfor dette området tillates ikke oppført ny bebyggelse.
- 4.2 Eksisterende bebyggelse kan dog vedlikeholdes og tillates gjenoppbygd etter brann/naturkatastrofe.
- 4.3 Det tillates opparbeidet skiløype-trasèer og stier samt enklere tilrettelegging for lek og friluftsliv.

§5 SPESIALOMRÅDE PRIVAT VEG

- 5.1 Innenfor disse områder tillates privat veg.
- 5.2 Sikttrekanter ved inn-/utkjøring må være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§6 SPESIALOMRÅDE VANNVERK / HØYDEBASSENG

- 6.1 Området skal benyttes til vannverk / høydebasseng.

Trysil 06.01.03
P.A.R.

Rev 29.08.03
P.A.R.

Rev. 17.01.2023
LS