



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

# 20160200

## Detaljreguleringsplan for Rømonysetra 2, 3 og 5 – HA 8702, HA 8703 og HA+ 8713

**Saken gjelder:** Detaljregulering for deler av gnr/bnr. 44/1, 45/1 og 45/5, samt utskilte tomter og festetomter på disse.

**Vedtaksdato:** 26.02.2019

**Vedtatt av:** Kommunestyret

**Lovverk:** Plan- og bygningsloven 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Knytning(er) mot andre planer:**  
Rømonysætra hytteområde, vedtatt 29.04.2008

**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 gnr. og bnr.: 44/1, 45/1 og 45/5, samt utskilte tomter og festetomter på disse.

Planen er framstilt som en detaljert reguleringsplan.

Planområdet er på 586 daa og regulert til følgende formål:

- BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5, 2. ledd nr. 1)
  - Fritidsbebyggelse-frittliggende (BFF)
  - Skiløypetrasé (BST)
  - Vannforsyningsanlegg (BVF)
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2. ledd nr. 2)
  - Kjøreveg (SKV)
  - Parkeringsplasser (SPP)
- GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2. ledd nr. 3)
  - Turdrag (GTD)
- LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL. §12-5, 2. ledd nr. 5)
  - Friluftsmål (LF)
- HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN (PBL. § 12-6)
  - Frisikt (H140)
  - Flomfare (H320)
  - Bevaring naturmiljø (H560)

## § 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 (omsøkt) og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På situasjonsplanen skal angis vegadkomst og areal for parkering, evt. forstøtningsmur og den terrengmessige utførelse inkl. høydeangivelse (bebyggelse og terreng). Ny frittliggende bebyggelse skal koordinatfestes. 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.

### 1.2 Automatisk fredede kulturminner

1.2.1 Automatisk fredede kulturminner skal behandles etter Lov om kulturminner, kap II. 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 sikringszone 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 Ubebygde areal (naturområder)

1.3.1 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 de enkelte tiltak.

1.3.2 Sår etter terrengbearbeiding inkl. skjæringer og fyllinger (for eksempel veger, parkering, bebyggelse) 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 Gjerde, flaggstenger, levegger eller portaler tillates ikke.

#### **1.4 Parkering**

1.4.1 Til hver tomt på arealene BFF1-BFF20 skal det opparbeides to parkeringsplasser på fellesareal langs Bittermarkvegen.

1.4.2 For øvrige tomter skal parkering skje på egen tomt. Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser som kan vinterbrøytes for hver tomt. Parkeringsareal skal ikke inngå i grad av utnyttning.

#### **1.5 Bebyggelsen**

1.5.1 Bebyggelsen innenfor planområdet skal mest mulig 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). Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at landskapets hovedpreg 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. Bebyggelsen på hver enkelt tomt skal ha en utforming som gir et helhetlig og harmonisk preg i sammenheng med den øvrige bebyggelsen i området.

#### **1.6 Universell utforming**

1.6.1 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 Overvann**

1.7.1 Alle bekkegjennomføringer/ stikkrenner skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørsintensitet og med en sikkerhetsmargin på + 25 %. Håndtering av overvann skal skje i henhold til beskrevne prinsipper i planbeskrivelsen og Norconsults «Vurdering av teknisk løsning for overvann og dimensjonering av stikkrenne», datert 03.12.2018.

#### **1.8 Rekkefølgebestemmelser**

1.8.1 Brukstillatelse for bebyggelse i BFF21-BFF24, BFF25-BFF32, BFF33-BFF41, BFF42-BFF44 og BFF45-BFF48 utstedes ikke før kjørevegen frem til det enkelte tiltak er etablert.

1.8.2 Felles vannpost og p-plass innenfor naturlig tilliggende og regulert område for vannforsyningsanlegg, må være etablert og vannmengde/-kvalitet/ samlet vannforsyning godkjent av Mattilsynet, før det kan gis tillatelse til tiltak for første nye hytte innenfor de enkelte delområdene BFF21-BFF24, BFF25-BFF32, BFF33-BFF41, BFF42-BFF44 og BFF45-BFF48.

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

### **2.1 Fritidsbebyggelse-frittliggende (BFF)**

- 2.1.1 Innenfor disse områdene tillates oppført inntil 72 fritidsboliger. Det tillates ikke innlagt strøm og vann i hyttene. Borebrønn for utendørs vannpost tillates ikke på den enkelte tomt. Det tillates ikke utedo for nye hytter (gjelder ikke eksisterende hytter) kun bio-do eller forbrenningstolett. Dersom det senere skal legges inn vann i området, kreves det en felles godkjent VA-plan og et godkjent felles avløps- og vannforsyningsanlegg. Dersom det skal fremføres strøm, skal dette gjøres via jordkabel.
- 2.1.2 Det tillates kun ett kjøkken pr. tomt.
- 2.1.3 Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup> og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 10 % BYA. Det kan godkjennes inntil to bygninger pr. tomt. Frittliggende sidebygninger skal i tilfelle ikke være større enn 20 m<sup>2</sup> BRA. I tilknytning til hovedbygning kan det tillates inntil 30 m<sup>2</sup> terrasse.
- 2.1.4 Tillatt maksimal mønehøyde:  
- Hovedbygning: 4,6 m  
- Sidebygning: 4,0 m
- 2.1.5 Høyde på synlig grunnmur i fundament skal ikke overstige 0,5 m. Evt. oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng.
- 2.1.6 Gulv i 1. etasje skal være maks. 0,7 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- 2.1.7 Høyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen i henhold til enhver tid gjeldende TEK.
- 2.1.8 Ny bebyggelse skal ha fasader i tre, eventuelt i kombinasjon med glass og/ eller naturstein.
- 2.1.9 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. Eventuelle rekkverk skal være i bygningens hovedfarge.
- 2.1.10 Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 27 grader. Mønet skal fortrinnsvis være parallelt med koteretning. På den enkelte tomt skal det brukes samme takvinkel. Hovedtakene skal være rektangulære, dvs. at skråavskjæringer av ytterkanten av takflaten ikke tillates. Arker og takoppløft tillates ikke.
- 2.1.11 Taktekking skal være tre, torv, skifer eller andre materialer med mørk, matt og ikke-lysreflekterende overflate.
- 2.2 Skiløypepetrasé (BST)**
- 2.2.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet skiløype inkl. nødvendig terrengbearbeiding og vegetasjonsrydding.
- 2.3 Vannforsyningsanlegg (BVF)**
- 2.3.1 Innenfor disse arealene tillates felles vannposter. Terreng lokalt rundt vannposter må formes slik at en unngår forurensning fra overflatevann i borebrønn.

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

#### **3.1 Kjøreveg (SKV)**

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

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

#### **3.2 Parkeringsplasser (SPP)**

3.2.1 Arealet skal benyttes til felles parkeringsplasser for de av hyttene på BFF1-BFF20 som ikke har adkomstveg fram til egen tomt. Det skal opparbeides 1-2 p-plasser ved hver felles vannpost – disse er midlertidige stopp-plasser i forbindelse med fylling av vann.

### **§ 4. GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2. ledd nr. 3)**

#### **4.1 Turdrag (GTD)**

4.1.1 Områdene avsettes til turdrag for å sikre både hytteeiere og allmennheten tilgang til en viktig sti i planområdet, samt omkringliggende stier. Tynning og rydding for å holde stitraséen åpen tillates. Inngrep utover tilrettelegging for turformål er ikke tillatt.

### **§ 5. LANBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL. § 12-5, 2. ledd nr. 5)**

#### **5.1 Friluftsmål (LF)**

5.1.1 Området er avsatt til uteopphold for rekreasjon og opphold for hyttebeboere og allmennheten, og kan benyttes i henhold til bestemmelsene i friluftsløven. Eventuell hogst skal hensynta friluftsmålet, i tillegg til de generelle retningslinjene for hogst i vernskog.

### **§ 6. HENSYNSONER (PBL. § 12-6)**

#### **6.1 Sikringsone, frisikt (H140)**

6.1.1 Frisikt fra avkjørsler til Bittermarkvegen skal være 4x45 m. Arealer innenfor sikringsone skal være fri for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

#### **6.2 Faresone, flomfare (H320)**

6.2.1 En sone på 20 m bredde på hver side av bekkene er lagt inn i plankartet som sone for flomfare. I flomutsatte områder tillates ikke anlegg eller byggetiltak uten at det samtidig er utredet og ved behov etablert nødvendige sikringstiltak.

#### **6.3 Hensynssone, bevaring naturmiljø (H560)**

6.3.1 Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper sikres. Unødvendig hogst må unngås, og grove trær og død ved må i særdeleshet bevares. Rydding av trær som faller over stier og vegger kan gjennomføres. Området kan ikke brukes til lagring, tilrigging, massedeposering o.l.

Trysil 01.06.2018  
Sign. PAR/ØL

Forslag rev 27.12.2018  
P.A.R.

Dato: 27.12.2018