



Trysil kommune
Plan- og miljøavdelingen

20200400

Detaljreguleringsplan for Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618

Saken gjelder: Detaljregulering av hyttetun med inntil 169 fritidsboliger, ski-inn/ski-ut løsning med skiheis, parkeringsarealer og veger mm.

Vedtaksdato: 19.11.2024

Vedtatt av: Trysil kommunestyre – PS 2024/110

Lowverk: Plan- og bygningsloven 2008

Knytning(er) mot andre planer: Erstatter delvis følgende planer:

- Detaljregulering gangveg/fortau langs Fageråsvegen – Trysil Høyfjellsenter-Miljøstasjon (planid 20160300)
- Detaljreguleringsplan for HB1614 og HB1615 i Fageråsen (planid 20140700)
- Reguleringsplan for R1385 B-området (planid 20070600)
- Reguleringsplan for R 1390, R 1392 og R 1393 i Fageråsen (planid 20050300)
- Reguleringsplan for D, H, J, M, R og T i Fageråsen (planid 20030800)

Endring(er) av plan:

Saken består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.



Reguleringsbestemmelser for

Detaljregulering for Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618 Plan (3421) 20200400

Datert: 19.11.2024

Sist revidert:

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av hyttefelt på Fageråskjølen med inntil 166 hytter og 23 anneks arrondert i tunformasjoner. Hyttefeltet skal etableres med to skiheiser sentralt i området og med ski-inn ski-ut løsning for hyttefeltet. Området ved tunene skal være bilfrie, og det skal derfor etableres felles parkeringsplasser i begynnelsen av internvegene. Bagasjetransport opp til hyttene skal skje ved hjelp av et organisert servicetilbud.

§ 2 Dokumentasjonskrav til søknad om rammetillatelse

§ 2.1 Utomhusplan

Omfang av den enkelte utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for hvert tun. Utomhusplanen skal vise endelige plassering av alle hytter innenfor feltet med omsluttende privat sone, felles anneks, felles uteareal, samt gangveger og tilgrensende sommerløyper. Utomhusplanen skal omfatte minimum alle formålsfelt/tun som tilhører samme tunveg/internveg. Det skal også utarbeides utomhusplan for varmestue og servicebygg. Utomhusplan for varmestue og servicebygg skal også omfatte tilhørende p-plass og forbindelse til denne.

Hva utomhusplanen skal vise

Utomhusplanen må sikre at alle hyttene innenfor et formålsfelt kan etableres med minimum 8 meter avstand mellom hytter (eller mellom hytte og felles anneks). Utomhusplanen skal vise evt. terrengbearbeiding, forstøtningsmurer, eksisterende større trær som ivaretas. evt. ny beplanting, belysning og andre faste elementer. I tillegg skal utomhusplanen vise fordrøyning, flomveier og det skal påtegnes eksisterende og nye kotehøyder for terreng. Utomhusplanen skal også vise nødvendige oppstillingsplasser for brannbil/stigebil, og sikre nødvendig manøvreringsareal for slike kjøretøy.

Tilhørende parkering

I tillegg til utomhusplanen skal parkering på tilhørende p-plass med tilhørende ladestasjoner og plassering av tilhørende nettstasjon være avklart og illustrert sammen med utomhusplanen.

Tidspunkt for utarbeidelse og godkjenning av utomhusplan

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 2.2 Tekniske planer og skiltplan for trafikkanlegg

Trafikkanlegg (kjøreveg, gangveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i målestokk 1:200 for hovedveg, tunveger, møteplasser på tun, parkeringsarealer, areal til snøopplag, grøfter, fyllinger og skjæringer innenfor annen veggrunn og evt. gangveger.

Det skal utarbeides skiltplan for alle veger innenfor området. Tekniske planer (for opparbeidelse av kjøreveger og parkeringsplasser) og skiltplaner (for offentlige trafikkskilt) skal godkjennes av kommunen.



§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Utnyttelse

Parkeringsplasser på felles p-plass regnes ikke med i BYA.

§ 3.2 Estetikk ved utforming/bygging av hytter

Generelt

Bebyggelsen skal gis en utforming av høy arkitektonisk kvalitet. Det skal ved utforming og utbygging av områdene legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Fundamentering

Alle hytter og annekser skal punktfunderes for å minimere inngrep i naturen.

Byggemateriale

Bebyggelsen skal oppføres i bærende konstruksjon av massivtre. Trebasert materialbruk skal prioriteres både i konstruksjon, isolasjon, overflater, detaljer og øvrige komponenter for hytte og utearealer, evt. i kombinasjon med naturstein.

Ytterkledning skal i hovedsak være i tre. Det tillates ikke lysreflekterende farger eller materialer. Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill med naturen i materialvalg, fargebruk og volumoppbygging. Taktekking skal være tre eller sedum med lokale arter.

Solcellepaneler

Det tillates etablert solcellepaneler på tak og fasader av bebyggelse innenfor planen. Annen plassering av solcellepaneler tillates ikke. Solcellepaneler skal være i ikke reflekterende materiale.

Gjerder mm.

Gjerder, frittstående portaler eller flaggstenger er ikke tillatt innenfor planområdet. Gjerder er likevel tillatt innenfor brønnområdet (VF1). Det tillates gjerde innenfor f_GG1 for å skille gående og alpinister. Det tillates ikke forstøtningsmurer på over 0,5 m høyde. Eventuelle forstøtningsmurer skal være i naturstein og skal kun brukes der de understreker tunets form.

§ 3.3 Tun

Alle hovedinnganger skal henvende seg inn mot tunrommet og tunvegen.

Skille mellom privat og felles areal innenfor tun

Hver hytte har råderett for arealet innenfor 2 m fra yttervegg inkludert terrasse rundt hytten. Øvrige deler av tunet skal være felles uteareal.

Utforming av felles uteareal

Felles uteareal tillates ikke beplantet. Dette utearealet skal ha en enkel og robust karakter der stedets egenart og karakter skal ivaretas med stedlig vegetasjon. Det tillates oppført en felles grillplass pr. tun samt mindre møbleringsgrupper og benker i tre som harmonerer med bebyggelsen.

Det er ikke tillatt å privatisere fellesarealet, heller ikke hindre ski-inn eller ski-ut over fellesarealet.

§ 3.4 Energiløsninger

All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, belysning og andre formål i henhold til den til enhver tid gjeldende TEK. Det tillates etablert solcellepaneler i tilknytning til hyttene. Bruk av solcellepaneler skal være i tråd med estetikkparagrafen, jf. § 3.2. Se også § 8.12.

§ 3.5 Parkering

Parkering for hytter skal etableres i henhold til en fastnorm på 2 biloppstillingsplasser per hytte og 1 biloppstillingsplass per annekst. Det skal etableres ladestasjoner for elbil slik at det er minimum 1 lademulighet per hytte.



§ 3.6 Overvann og teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur for vann og avløp samt håndtering av overvann skal utformes i tråd med VA Rammeplan Ing. O. Mythe 27.03.24. Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres og renses lokalt, på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget.

§ 3.7 Nettstasjon

Det skal etableres nettstasjoner som vist på plankartet. Nettstasjoner skal etableres på bakkenivå og sikres tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Nettstasjon skal ha direkte adkomst hele døgnet for stor lastebil.

§ 3.8 Renovasjon

Det tillates ikke etablert renovasjonscontainere eller annet anlegg for innsamling av avfall innenfor planområdet.

§ 3.9 Sikkerhet mot brann

Alle tun skal ha brannkum med vanntrykk på minimum 20 l/s. Hovedveg og alle tunveger skal brøytes for å sikre atkomst for nødetatene.

§ 3.10 Snørydding

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for snøopplagring i forbindelse med veger og parkeringsplasser, slik at man sikrer mulighet for effektiv snørydding og tilhørende gode siktforhold. Arealer til snølagring skal fremgå av tekniske vegplaner.

§ 3.11 Støy

Det skal før igangsettingstillatelse til det enkelte tun foretas en vurdering av behov for støy reduserende tiltak ifm. dimensjonering av vinduer for nye fritidsboliger som etableres nær en eller flere av støykilder som heisanlegg, snøscootere, preparingsmaskiner og snøkanoner.

§ 3.12 Sirkulærøkonomi

Alle hyttene skal planlegges og monteres med tanke på demontering slik at området kan fremstå tilnærmet som før utbygging etter at hyttene er fjernet og resirkulert.

§ 3.13 Belysning

Det tillates ikke belysning på tunene ut over noe orienteringslys inne på tunene i form av lave pullerter i tillegg til veggmontert belysning ved inngangspartier på hyttene.

§ 3.14 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommunes kulturminneavdeling.

§ 3.15 Sykkel

Det tillates etablert gruslagte eller kloppede sykkeltraseer med inntil 2 meter bredde innenfor SKI12, SKI15 og ISA2.

§ 4 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

§ 4.1 Hensyn til stedegen vegetasjon

Døde trær

Døde stående og døde liggende trær skal ikke fjernes fra planområdet, men flyttes og legges igjen i andre deler av planområdet, fortrinnsvis innenfor friluftsmål, jf. rapport «Forekomst av karplanter, sopp og lav» datert september 2021.

Fremmede plantearter (svarteliste)



Reguleringsbestemmelser – Fageråskjølen

Det er ikke tillatt å plante eller bidra til spredning av fremmede arter innenfor planområdet. Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter.

§ 4.2 Fritidsbebyggelse – Felt f_FB1a – f_FB11c

Plassering innenfor feltet

Innenfor feltene f_FB1a-f_FB11c tillates det oppført hytter og felles anneks til fritidsformål. Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser vist på plankartet.

Høyder og volum

Innenfor den enkelte byggegrense til hyttene er det tillatt med en samlet areal på maks 95 m² BRA. Hyttene kan etableres i flere hyttedeler for bedre tilpasning til terreng. For en hyttedel er maks tillat gesimshøyde 3,5 m, og maks tillatte mønehøyde = 6,2 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. All hyttebebyggelse skal punktfunderes slik at lysåpning under hyttene blir lavest mulig. Lysåpning skal dokumenteres i forbindelse med byggesaken.

Tilpasning til omgivelsene

Byggverkene skal tilpasses eksisterende terreng. For å bedre tilpasse den enkelte hytte til terrenget kan hyttene deles i 2 deler som er koplet sammen med et mellomparti/inngangsparti. Det skal sikres god estetisk utforming av hytter og tun, slik at bebyggelsen fremstår å være i samspill med de naturlige omgivelsene. Alle hytter skal punktfunderes. Det er tillat med planering av terreng på inntil 1 m. Masser skal håndteres lokalt på den enkelte tomt.

Takform

Takform på hoveddelen av hyttene skal være saltak, men plassering av møne kan være asymmetrisk. Det tillates annen takform på evt. mellombygg. Det tillates etablert terrasse på inntil 30 m² for hver hytte innenfor byggegrensen.

Felles anneks

Alle tun som i tabellen under er oppgitt med felles anneks skal etableres med et felles anneks. Annekset skal være felles for alle hyttene innenfor formålsfeltet. Felles anneks skal inneholde en bod, og en oppholdsdel som også inneholder 4 soveplasser og et bad. Hvert anneks skal være maks 40 m² BRA. For anneks er maks tillatte gesimshøyde = 3,5 m og maks tillatte mønehøyde = 5,0 m målt fra topp ferdig gulv.

Utforming og struktur

Det tillates natursteinsmurer, maks 0,5 m høye, for å markere, arrondere tunene. Disse skal vises i utomhusplanen.

Maks antall hytter innenfor det enkelte formålsfelt er angitt i tabellen under:

Felt	Ant.hytter	Ant.anneks	Felt	Ant.hytter	Ant. felles anneks
f_FB1a	7	1	f_FB5g	7	1
f_FB1b	7	1	f_FB6a	7	1
f_FB2a	6	1	f_FB6b	6	1
f_FB2b	6	1	f_FB7a	5	1
f_FB2c	8	1	f_FB7b	4	1
f_FB3a	7	1	f_FB7c	9	1
f_FB4a	3	1	f_FB8a	5	1
f_FB4b	6	1	f_FB8b	5	1
f_FB4c	5	1	f_FB8c	5	1
f_FB5a	6	0	f_FB9a	8	0
f_FB5b	3	0	f_FB9b	7	1



Reguleringsbestemmelser – Fageråskjølen

f_FB5c	3	0	f_FB10a	5	1
f_FB5d	2	0	f_FB11a	6	1
f_FB5e	1	0	f_FB11b	3	1
f_FB5f	8	0	f_FB11c	6	1
			Sum	166	23

Totalt tillates det etablert 166 hytter og 23 anneks innenfor planen. Tunet (alle fellesarealer innenfor formålsfeltet) er felles for alle hyttene innenfor formålsfeltet. Anneks innenfor f_FB5e er felles for feltene f_FB5a-e og f_FB5f.

Tunveger innenfor feltene

Innenfor feltene f_FB1a-f_FB10a skal det etableres tunveger/internveger. Tunvegene skal opparbeides i samsvar med føringene i § 5.3. I enden av veien skal det være en vendehammer dimensjonert for brannbil (L).

§ 4.3 Privat tjenesteyting – Felt T1

Innenfor felt T1 tillates det etablert serviceanlegg for hytteområdet, person- og bagasjetransporten og heisanlegget. Det kan innenfor byggegrensene vist på plankartet etableres et servicebygg med maks BRA = 500 m². Maks mønehøyde = 7 m og maks gesims = 5 m målt fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

Det tillates etablert inntil 12 oppstillingsplasser for servicekjøretøy og ansattparkering.

§ 4.4 Skianlegg – Felt ISA1-4

Innenfor feltene tillates det etablert alpinanlegg med tilhørende heisanlegg. Sørvest i feltet tillates det etablert varrestue. Det kan innenfor byggegrensene vist på plankartet etableres en varrestue med maks BRA = 400 m². Maks mønehøyde er 9 m og maks gesimshøyde = 6 m målt fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Bygget skal fortrinnsvis etableres med punktfundamentering, men tillates også fundamentert på grunn.

§ 4.5 Skiløype – Felt SKI1-21

Felt SKI1-21 er overordnede skiløyper (alpin) som forbinder planområdet med omkringliggende områder vinterstid. Skiløypene skal prepareres på vinterstid. Skiløypene tillates ikke bebygget eller blokkert på annen måte. Vegetasjonen skal være stedegen vegetasjon. Vegetasjonen skal holdes lav. Innenfor felt SKI1-21 kan det etableres skiløyper for ski-inn/ut.

§ 4.6 Vannforsyningsanlegg – Felt VF1

Innenfor feltet tillates det oppført bygninger som er nødvendig for driften av vannverket.

§ 4.7 Energianlegg – Felt EA

Innenfor felt EA tillates det etablert nettstasjon til bebyggelsen i planområdet.

§ 4.8 Energibrønner STES – Felt FVA1-2

Det tillates benyttet STES-energibrønnsystem som felles oppvarmingskilde for hyttene. STES-systemet skal være basert på vannbåren varme, og det tillates ikke annet enn rent vann til bruk i brønnene eller i øvrige deler av STES-energikretsen. Det tillates ikke etablert STES-energibrønner i andre områder innenfor planområdet, med unntak av innenfor bestemmelsesområde #4.

Over bakken/på terreng skal området arronderes slik at det kan brukes som, og ses i sammenheng med, alpinanlegget innenfor ISA1. Eventuell infrastruktur over bakken må merkes eller sikres på en måte som hindrer påkjørsel fra f.eks. preppemaskiner.



§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

§ 5.1 Infrastruktur i bakken under vegareal

Innenfor felt KV1-2, KV20-21, f_KV3-15 og f_V1-12 tillates det etablert vann, avløp, fjernvarme og annen infrastruktur i bakken under vegarealet, jf. § 3.6.

§ 5.2 Samleveg – Felt KV1 og KV2

KV1 skal være adkomst til felt f_FB1a – f_FB5e. KV2 skal være adkomst til felt f_FB5f – f_FB11c. Vegene skal opparbeides med bredde 6,5 m i henhold til plankartet, og etter den til enhver tids gjeldende vegnorm. Ved prosjektering og etablering av vegene innenfor planområdet skal bruk av skjæringer og fyllinger begrenses. Overskuddsmasse skal fortrinnsvis benyttes innenfor planområdet. KV1 og KV2 skal etableres med permeabelt dekke.

§ 5.3 Felles internveger inn til p-plasser – Felt f_KV3-15

Vegene skal opparbeides med bredde 6 m og med permeabelt dekke. Vegene er felles for byggeområdene tilhørende parkeringsplass angitt i § 5.10. I enden av felles kjøreveg skal det settes opp bom for å hindre kjøring til hyttene med privatbil.

§ 5.4 Kjøreveg inn til servicebygg – Felt KV20

Felt KV20 skal opparbeides med bredde 6 meter. KV20 tillates opparbeidet med asfalt som dekke.

§ 5.5 Veg for bagasjetransport og utrykningskjøretøy – Felt KV21

Felt KV21 skal ha maksimum bredde 3,5 meter. Vegene skal stenges med bom i begge ender for å hindre gjennomkjøring med privatbil. Vegene skal være forbeholdt bagasjelevering og utrykningskjøretøy.

§ 5.6 Felles vegger – Felt f_V1-12

Innenfor feltene skal det etableres tunveger/internveger som tillates benyttet for bagasjetransport og utrykningskjøretøy. Tunvegene skal etableres med permeabelt dekke og med bredde 3,5 m. Det tillates ikke kjøring med vanlig privatbil. Unntatt fra dette forbudet er kjøretøy for personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 5.7 Gangveg/gangareal - Felt f_GG1

Gangvegen skal hensynta eksisterende terreng. Der naturlig terreng ikke benyttes som endelig overflate skal det benyttes fast permeabelt dekke. Gangvegen skal etableres med en bredde på minimum 2,0 m.

§ 5.8 Annen veggrunn grøntareal – Felt AVG1-2

Felt AVG1-2 skal brukes til nødvendige grøfter, skjæringer og skråninger. Disse skal etter tilliggende vegger er etablert beplantes med stede egne vekster og behandles slik at de er estetisk tiltalende.

§ 5.9 Parkering – Felt P1

Felt P1 er parkering for hele planområdet i forbindelse med varmastuen. Innenfor P1 kan det etableres inntil 12 biloppstillingsplasser.

§ 5.10 Felles parkering - Felt f_P3-16

Felt f_P3-16 er parkeringsplasser for hyttefeltene. Parkeringsplassene skal etableres med permeabelt dekke. Tabellen under viser hvilken parkeringsplass som felles for hvilket hyttefelt:

Parkering	Fellesveg	Tilhører hyttefelt
f_P3a, b	f_V1	f_FB1a-b
f_P4a-b	f_V2	f_FB2a, 2b, 2c
f_P5a-b	f_V3	f_FB3a
f_P6a-b	f_V4	f_FB4a, 4b, 4c



f_P8a-b	f_V5	f_FB5a, 5b, 5c, 5d, 5e
f_P9a-b	f_V6	f_FB5f, 5g, 6a, 6b
f_P10a-b	f_V7	f_FB7a, 7b, 7c
f_P11a-b	f_V8	f_FB8a
f_P12a-b	F_V9	f_FB9b
f_P13a-b	f_V7-8, f_V12	f_FB7b, 7c, 8b, 8c, 11a, 11b
f_P14a-b	f_V12	f_FB11c
f_P15a-b	f_V10	f_FB9a
f_P16a-b	f_V11	f_FB10a

§ 6 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

§ 6.1 Turdrag – Felt TD1-12

Felt TD1-12 er overordnede langrennsløyper som forbinder planområdet med omkringliggende områder vinterstid. Langrennsløypene skal prepareres på vinterstid. Innenfor feltene skal det etableres langrennsløype med bredde på minimum 6,5 meter. Langrennsløypene tillates ikke bebygget eller blokkert på annen måte. Vegetasjonen skal være stedegen vegetasjon. Vegetasjonen skal holdes lav. Løypene skal ha planfrie krysninger av samleveg (KV1-2). Bro for planfri krysning over kjøreveg skal utformes i tre. Broer kan etableres med bredde på inntil 7 meter. Innenfor TD10-12 tillates det etablert kryssende vann- og avløpsledning under bakken.

§ 7 LNF (§12-5 nr. 5)

§ 7.1 Hensyn til stedlig vegetasjon

Vegetasjon/biologisk mangfold i anleggsfasen

Stedlig vegetasjon skal hensyntas i anleggsfase og driftsfase, og framstå i mest mulig opprinnelig form. Flatehogst tillates ikke. Plukkhogst av trær som ikke er av større biologisk verdi for området kan utføres utenfor hensynssone H560 og områder regulert til naturvernområde. Adkomstvei til hyttene under bygging ivaretas med planlagt plukkhogst. Det tillates ikke tilkjøring av jord fra utenfor planområdet. Beplantning skal kun foretas for å vedlikeholde eller reetablere vegetasjonen og skal kun utføres med stedegen vegetasjon.

Større trær

Det skal spares så mange grove grantrær som mulig innenfor planområdet, og en del greiner hogges slik det er beskrevet i skjøtselsplanen. Gran som felles brukes til å bygge legger etc. i henhold til beskrivelse i skjøtselsplanen. Grove graner legges også igjen i terrenget, til dels kvistet og til dels ikke kvistet. Før anleggsfasen skal eldre eksisterende trær være kartlagt av kvalifisert fagperson. Kartleggingen skal utføres i henhold til rapport «Forekomst av karplanter, sopp og lav» datert september 2021. Disse trærne skal søkes bevart ved plassering av tunveger, hytter og anneks. Dette gjelder ikke innenfor formål ISA. Bebyggelse kan være nære, men det skal ikke foretas graving i grunnen som ødelegger røttene på kartlagte trær.

Døde trær

Døde stående og døde liggende trær skal ikke fjernes i samsvar med rapport «Forekomst av karplanter, sopp og lav» datert september 2021. Døde trær kan flyttes, men skal da legges igjen innenfor planområdet.

Fremmede plantearter (svarteliste)

Det er ikke tillatt å plante eller bidra til spredning av fremmede arter innenfor planområdet. Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter.



§ 7.2 Friluftsmål – Felt FL1-59

Felt FL1-41 er tillatt benyttet til friluftsmål hele året. Det er ikke tillatt å oppføre bygg, anlegg eller etablere veger innenfor feltet. Det er heller ikke tillatt å fjerne eller skade vegetasjonen innenfor feltene. Innenfor friluftsmål tillates det likevel etablert sommerløyper/turløyper som forbinder planområdet med omkringliggende områder. Sommerløyper/turløyper skal etableres som stier, og ikke ha bredde over 2 meter. Sommerløyper/turløyper skal plasseres skånsomt i terrenget. Innenfor FL1-3 tillates det etablert kryssende vann- og avløpsledning under bakken.

§ 7.3 Naturvernformål – Felt NV1-24

Det er ikke tillatt å oppføre bygg, anlegg eller etablere veger, stier eller løyper for sommerbruk innenfor feltet. Det er ikke tillatt å fjerne eller skade vegetasjonen innenfor feltene. Snøskutere og andre lette, terrenggående kjøretøyer (f.eks. preppemaskiner for langrenn/alpintraséer) tillates brukt på frossen og snødekt mark dersom dette kan gjøres uten at det gir varige skader på vegetasjonen.

§ 8 Hensynssoner – jf. PBL §12-6

§ 8.1 Område for grunnvannsforsyning - Hensynssone H120_0

Hensynssone H120_0 er brønnområdet A for Fageråsen hytteområdes vannverk. I sonen skal det kun foregå aktiviteter som er nødvendig for driften av vannverket. Det skal etableres gjerde rundt hensynssonen for å hindre at dyr eller uvedkommende kommer inn på området. I tillegg skal hver brønn inngjerdet. Inngjerdete areal skal være minimum 4 x 4 m for hver brønn.

§ 8.2 Område for grunnvannsforsyning - Hensynssone H120_01

Følgende er forbudt innenfor hensynssone H120_01:

1. Nye bygninger unntatt bygninger som er nødvendig for driften av vannverket.
2. Å infiltrere avløpsvann (kloakk) til grunnen.
3. Deponering av avfall, slam eller andre former for fast eller flytende forurensning.
4. Virksomhet som endrer mektigheten av umettet sone. Herunder forbud mot grusuttak, veibygging, alle typer grøfting og annet gravearbeid som ikke har med vannverkets anlegg og drift å gjøre.
5. Fylling av drivstoff/olje på skogsmaskiner, gravemaskiner, traktorer og lignende.
6. Flatehogst
7. Boring av energibrønner
8. Spredning av gjødsel eller kunstgjødsel for å øke skogens tilvekst
9. Annen forurensende virksomhet som ikke er nevnt i punkt 1-8

Innenfor sonen tillates det etableres 2 fundamenter til heisanlegg i sonen. Mattilsynet, kommunen og vannverkseier skal høres ved endelig plassering.

Innenfor hensynssonen tillates det rydding av vegetasjon. Bearbeiding av terreng er som en hovedregel ikke tillatt. Mattilsynet, kommunen og vannverkseier skal høres ved evt. bearbeiding av terreng.

Ferdsl på ski, brett eller til fots tillates. Terrengsykling tillates ikke utenom på frossen og snødekt mark. Snøskutere og andre lette, terrenggående kjøretøyer (f.eks. preppemaskiner for langrenn/alpintraséer) aksepteres brukt på frossen og snødekt mark, men ikke på barmark.

Bruk av skogsmaskiner og andre type maskiner og kjøretøyer skal begrenses til et minimum innenfor sonen. Aktivitet som for eksempel camping eller motorisert ferdsel kan unntaksvis tillates etter godkjenning fra vannforsyningsmyndighetene. Enkelte inngrep som er knyttet til bruken i henhold til reguleringsformålet kan tillates etter godkjenning fra vannforsyningsmyndighetene. Nevnte inngrepene er primært knyttet til etablering av master for alpinheis.

§ 8.3 Område for grunnvannsforsyning - Hensynssone H120_2

Følgende er forbudt innenfor hensynssone H120_2:

1. Nye bygninger unntatt bygninger som er nødvendig for driften av vannverket.
2. Å infiltrere avløpsvann (kloakk) til grunnen.



Reguleringsbestemmelser – Fageråskjølen

3. Deponering av avfall, slam eller andre former for fast eller flytende forurensning.
4. Virksomhet som endrer mektigheten av umettet sone. Herunder forbud mot grusuttak, veibygging, alle typer grøfting og annet gravearbeid som ikke har med vannverkets anlegg og drift å gjøre.
5. Fylling av drivstoff/olje på skogsmaskiner, gravemaskiner, traktorer og lignende.
6. Flatehogst
7. Boring av energibrønner
8. Spredning av gjødsel eller kunstgjødsel for å øke skogens tilvekst
9. Annen forurensende virksomhet som ikke er nevnt i punkt 1-8

Ferdsl på ski, brett, sykkel eller til fots tillates. Snøskutere og andre lette, terrenggående kjøretøyer (f.eks. preppemaskiner for langrenn/alpintraséer) aksepteres brukt på frossen og snødekt mark, men ikke på barmark.

Innenfor hensynssonen tillates det rydding av vegetasjon. Bearbeiding av terreng og etablering av sykkelløyper er som en hovedregel ikke tillatt.

Mattilsynet, kommunen og vannverkseier skal høres ved evt. bearbeiding av terreng og etablering av sykkelløyper.

Aktivitet som for eksempel camping eller motorisert ferdsel kan unntaksvis tillates etter godkjenning fra vannforsyningsmyndighetene. Enkelte inngrep som er knyttet til bruken i henhold til reguleringsformålet kan tillates etter godkjenning fra vannforsyningsmyndighetene. Nevnte inngrepene er primært knyttet til etablering av master for alpinheis.

Innenfor sonen kan følgende tillates etter en samlet vurdering av drikkevannsmyndigheten i hvert enkelt tilfelle:

1. Skogsdrift kan tillates i henhold til godkjente driftsplaner. Flatehogst tillates ikke.
2. Veger som er nødvendig for næringsutøvelsen kan bygges, men forutsetter dokumentasjon fra fagkyndig som sikrer at både linjeføring og oppbygging av veilegemet gjøres så skånsomt og lite forurensende som mulig.
3. Andre inngrep knyttet til næringsutøvelse, f.eks. tilrettelegging for terrengsykling tillates under forutsetning av at inngrepene ikke medfører fare for forurensning av grunnvannet.
4. Aktivitet som for eksempel camping eller motorisert ferdsel

§ 8.4 Andre sikringssoner – H190

Innenfor hensynssone H190 er det ikke tillatt å etablere bygninger eller annet brennbart materiale nærmere enn 5 meter fra nettstasjon.

§ 8.5 Faresone basert på utvidet aktsomhetsvurdering av skred – H310

Det tillates som en hovedregel ikke tiltak innenfor faresone H310, jf. § 7.2. Dersom det likevel skal gjøres tiltak innenfor faresone H310 må reel skredfare utredes i henhold til enhver tid gjeldene regelverk for utredning av skredfare i bratt terreng. Om det identifiseres reel fare som er i konflikt med tiltakets krav til skredsikkerhet (TEK17 §7.3), må det gjennomføres skredsikring før tiltaket kan etableres.

§ 8.6 Faresone flomfare – H320

Det tillates ikke etablert tiltak innenfor faresone H320.

§ 8.7 Hensynssone krav vedrørende infrastruktur – H410_1-9

Areal innenfor hensynssonene skal benyttes til fordrøyning av overvann.

§ 8.8 Hensynssone grønnstruktur – H540_1-2

Innenfor hensynssone H540_1 og H540_2 skal eksisterende bekker med tilhørende kantvegetasjon hensyntas og ivaretas. Hensynssonen kan være flomutsatt. Hensynssonen tillates ikke bebygget.

§ 8.9 Hensynssone bevaring naturmiljø – H560

Personer som skal gjennomføre de konkrete tiltakene skal innledningsvis veiledes av biolog i felt slik at det oppnås en felles forståelse av tiltakene relatert til rødlisteartenes økologi.



Reguleringsbestemmelser – Fageråskjølen

Større hensynssone i vest – leveområde til Gråsobeger (H560 1)

Skog og andre marktyper i hensynssonen skal utvikle seg fritt. Med dette menes at det ikke skal skje noen fysiske inngrep i form av hogst, rydding eller graving. Unntak for inngrep i hensynssonen er rydding og evt. maskinbruk i forbindelse med løyper, stier, veg og annen pålagt infrastruktur. Det skal i tråd med skjøtselsplanen utarbeides hjelpetiltak for gråsobeger i samråd med biolog, som beskrevet i punkt 2 og 3 i kapittel «*Mulige tiltak for å ivareta gråsobeger i hensynssonen*» i skjøtselsplanen (Skjøtselsplan for Gråsobeger i Fageråskjølen, Reidar Haugan, 12.3.23).

Hensynssone for eksisterende trær med Gråsobeger innenfor FL6, FL10 og FL12 (H560 2)

Innenfor H560_2 i FL6, FL10 og FL12 finnes det trær hvor det vokser den rødlistede arten Gråsobeger. Eksisterende forekomster av Gråsobeger og værtstrær innenfor hensynssone H560_2 skal tas vare på. Trær som står inntil vertstrær, skal også spares. Bakkevegetasjon skal spares intakt i en radius på minst 10 meter fra stammens ytre diameter. Nevnte trær og bakkevegetasjon skal beskyttes i byggefasen, med byggegjerde eller tilsvarende, slik at man unngår skader på trærne, undervegetasjonen eller på røttene til trærne.

§ 8.10 Bestemmelsesområde for master til skiheis #1

Innenfor de tre områdene avmerket på plankartet som bestemmelsesområde #1 tillates det etablert fundament for mast til skiheis innenfor sikringssone for grunnvann. Før etablering skal Mattilsynet, kommunen og vannverkseier høres om nøyaktig plassering og utforming.

§ 8.11 Bestemmelsesområde for skiheis #2 og #3

Innenfor bestemmelsesområde #2 og 3 tillates det etablert heis, bod og heismaster og annet nødvendig utstyr for henholdsvis tallerkenheis (#2) og heisbånd (#3). Overbygning skal etableres i tre.

§ 8.12 Bestemmelsesområde for STES-energibrønnsystem #4 og #5

Det tillates benyttet STES-energibrønnsystem som felles oppvarmingskilde for hyttene. STES-systemet skal være basert på vannbåren varme, og det tillates ikke annet enn rent vann til bruk i brønnene eller i øvrige deler av STES-energikretsen. STES-systemet tillates ikke etablert nærmere enn 300 meter fra hensynssone for drikkevann (H120)

§ 8.13 Bestemmelsesområde for sommerløyper/turløyper #6

Innenfor bestemmelsesområde #6 tillates det etablert sommerløyper/turløyper som forbinder planområdet med omkringliggende områder. Sommerløyper/turløyper skal plasseres skånsomt i terrenget med maks bredde 1,0 m. Trær og større steiner tillates fjernet. Døde større trær skal flyttes og legges igjen innenfor tilliggende friluftformål, jf. § 7.1.

§ 9 Rekkefølgekrav

§ 9.1 Utomhusplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye hytter innenfor et formålsfelt skal det utarbeides utomhusplan for alle hyttene innenfor formålsfeltet, jf. § 2.1.

§ 9.2 Feltvis utbygging – og sikring av vendehammer

For å sikre tunstrukturen som planforslaget legger opp til tillates det ikke utbygging innenfor flere enn 8 tun samtidig. For å sikre snuplass for brannbil og for å unngå egne anleggsveier skal det være vendehammer i enden av tunvegen. Dersom et annet enn det innerste formålsfeltet etableres først skal det etableres midlertidig vendehammer inntil det innerste tunet med vendehammer er etablert. Før det tillates oppstart av nye tun skal alle tilhørende funksjoner innenfor de foregående tunene være etablert.

§ 9.3 Teknisk vegplan og skiltplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye hytter innenfor et formålsfelt skal det være utarbeidet teknisk vegplan for hovedveg frem til og med atkomst til tilhørende tunveg for formålsfeltet, jf. § 2.2. Teknisk plan for parkering skal utarbeides for hele parkeringsplassen, ikke bare den delen som



Reguleringsbestemmelser – Fageråskjølen

tilhører formålsfeltet. Planen skal vise plassering av ladestasjoner. Dersom formålsfeltet har parkering som nås via gangveg skal det utarbeides teknisk plan også for hele gangvegen.

§ 9.4 Avklaringer i forhold til ROS-tema

Avbøtende tiltak i forhold til ROS-temaene tilstrekkelig brannvann, vinteråpen veg for redningsmannskaper og temaet støy (§ 3.9, § 3.10, § 3.11) skal være etablert/avklart før det kan gis igangsettingstillatelse til nye hytter innenfor et formålsfelt.

§ 9.5 Hovedvegnett

Før det kan gis igangsettingstillatelse for et nytt tun skal hovedvegnett tilknyttet til det aktuelle tunet være ferdig etablert.

§ 9.6 Opparbeidelse av infrastruktur samt overvannshåndtering

Tilhørende parkeringsplasser, internveger, tunveger med møteplass og vendehammer skal være ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse til hytter innenfor et formålsfelt. Ladestolper skal opparbeides i forbindelse med parkeringsplasser. For hvert formålsfelt skal det før det kan gis igangsettingstillatelse til første hytte innenfor formålsfeltet sikres at det er tilstrekkelig kapasitet av strøm. Før det kan gis igangsettingstillatelse til første hytte innenfor et tun skal det fremlegges ny detaljert overvannsberegning utredning for hele tunet.

§ 9.7 Felles anneks

Tilhørende felles anneks skal være ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse til mer enn 2/3 av hyttene innenfor formålsfeltet. Felt f_FB5e og f_FB5f skal i denne forbindelse regnes som ett formålsfelt/tun.

§ 9.8 Ski-inn og ski-ut

Nedfart innenfor felt ISA1, skitrekk innenfor #2 og transportbånd innenfor #3 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til hytte nr. 40 innenfor planområdet.

§ 9.9 Sommerløyper

Nye sommerløyper skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til hytte nr. 50 innenfor planområdet.

§ 9.10 Erstatning for eksisterende langrennsløype (TD5)

Før det kan gis igangsettingstillatelse til hytter innenfor tun f_FB2a-c skal ny langrennsløype TD6 være ferdig etablert som en familievennlig langrennsløype. Før det kan gis igangsettingstillatelse til hytter innenfor tun f_FB5a-g skal ny langrennsløype TD5 og TD6 være ferdig etablert som en familievennlig langrennsløype. I skråning nord for tun f_FB5e skal det gjøres terrengbearbeiding slik at ny langrennsløype har samme eller bedre stigningsforhold som eksisterende løype og blir tilfredsstillende også for familier med barn.

§ 9.11 Servicebygg

Servicebygget innenfor T1 skal være ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse til hytte nr. 40 innenfor planområdet.

§ 9.12 Atkomstveg fra nord (KV2 og KV21) og planfri krysning i nordøst over atkomstvegen

Atkomstveg fra nord skal være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse til hytter innenfor felt f_FB6a-FB11c. Det skal etableres planfri krysning for langrennsløype innenfor TD1 over atkomstvegen (nord for f_FB10a) før det er etablert hytte nr. 40 innenfor f_B6a-FB11c. KV21 skal etableres før det kan gis igangsettingstillatelse til hytte nr. 20 innenfor f_B6a-FB11c.

§ 9.13 Atkomstveg fra sør (KV1 og KV21) og planfri krysning i sørvest over atkomstvegen

Atkomstveg fra sør skal være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse til hytter innenfor felt f_FB1a-FB5g. Samtidig skal det også etableres planfri krysning innenfor TD7 over atkomstvegen (sørøst for T1) før det er etablert hytte nr. 40 innenfor f_B1a-FB5g. KV21 skal etableres før det kan gis igangsettingstillatelse til hytte nr. 20 innenfor f_B1a-FB5g.



§ 9.14 Kulvert ved skiløype ved Fageråsringen og Fageråsvegen

Regulert kulvert under Fageråsvegen i henhold til reguleringsplan med planID 20160300 skal være etablert senest før brukstillatelse til hytte nr. 40 innenfor planområdet kan gis. Regulert kulvert for skiløype under Fageråsringen skal være etablert senest før brukstillatelse til hytte nr. 85 innenfor planområdet kan gis.

§ 9.15 Infrastrukturtiltak i Trysil sentrum

I Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC1515, HC 1517, R1373, HB 1518, 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.

II Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC1515, HC 1517, R1373, HB 1518, 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).

III Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC1515, HC 1517, R1373, HB 1518, 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.

IV 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, HC 1517, R1373, HB 1518, HB1519, HB1614 – HB1618, R1390 og HA+1619 før tiltakene er på plass i henhold til ovenstående.

V Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC1515, HC 1517, R1373, HB 1518, HB1519, HB1614 – HB1618, R1390 og HA+1619 etter bygde 38000 senger før overordnet rundkjøringsløsning i kryss Fv. 26 / Vestbyvegen og Vestsidevegen er etablert. Løsning avklares basert på vurdering av trafikk tall opp mot generell utvikling i destinasjonen.

Dokumenter som er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelsene:

Skjøtselsplan Reidar Haugan 12.mars 2023

VA Rammeplan Ing. O. Mythe 27.mars 2024