



aktiv.

Vestsidevegen 46, 2420 TRYSIL

**Næringseiendom med kontorbygg,  
lagerbygg og ca. 59,9 daa tomt.  
Tidligere Trysil Planteskole.**



Eiendomsmegler / Partner

## Marius Norum

**Mobil** 465 04 951

**E-post** marius.norum@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 40 000 000,-

**Omkostn.:** Kr 1 001 240,-

**Total ink omk.:** Kr 41 001 240,-

**Selger:** Trysilvassdragets  
Skogeierlag

**Salgsobjekt:** Næringseiendom,  
tidligere

planteskole

**Eierform:** Eiet

**Eiertomt:** Ca. 59,9 daa

**Byggeår:** 1950 / 1960 / 1970

**Gnr./bnr.:** Gnr. 26, bnr. 232

Gnr. 26, bnr. 310

Gnr. 26, bnr. 311

Gnr. 26, bnr. 376

Gnr. 37, bnr. 588

Gnr. 59, bnr. 27

**Oppdragsnr.:** 1211240373

# Næringseiendom

Næringsbebyggelse regulert for gartnerivirksomhet med beliggenhet langs Trysilvegen (FV26) ved Mosanden i Trysil kommune.

Tidligere næringsvirksomhet med gartneri for Skogplanter Innlandet AS inneholdende kontorbygg og diverse lagerbygg. I tillegg stort drivhus og pumpehus.

Normal standard og vedlikehold byggeåret tatt i betraktning. Opplyst om jevnlig oppgraderinger og vedlikehold. Innvendige overflater med normal bruksslitasje. Noe oppgraderinger grunnet elde og slitasje samt enkelte lokale utbedringer kan påregnes.

Konsesjonspliktig.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	36
Verditakst over eiendommen .....	39
Rapport om jordprøver .....	52
Reguleringsplankart .....	66
Reguleringsbestemmelser .....	68
Kommuneplankart .....	74
Planbestemmelser kommuneplan 2014-2025 .....	76
Nabolagsprofil .....	124
Budskjema .....	126

# Om eiendommen

## Beliggenhet

Stor eiendom med attraktiv beliggenhet langs Trysilvegen (FV26). Næringsbebyggelse tidligere bruk i gartnervirksomhet/planteskole. Nærområdet bebygget med bolig- og næringsbygg.

## Adkomst

Adkomst til eiendommen fra asfaltert kommunal vei.

## Areal/innhold

Bygg A - Næringsbygg (kontorbygg):

Opplyst kontorbygning fra 1950. Tilbygg av ukjent alder. Moderniseringer/oppgraderinger av ukjent alder.

Kjeller - BRA: 68 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Næringslokaler med garderober, vaskerom, 2 stk. dusjrom, 4 stk. toalettrom, vaskerom, ganger, bod, teknisk rom og trapperom. Areal oppmålt til 72 m<sup>2</sup> BRA hvor trapperom for utvendig kjelleradkomst utgjør 4 m<sup>2</sup> BRA.

1. etasje - BRA: 92 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Næringslokaler med kontor, møterom, kjøkken/spiserom, gang m/servant, bod/trapperom til loft samt trapperom til kjeller.

2. etasje - BRA: 0 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Kaldtloft med lagringsmulighet, dels etablert gulv. Potensiale for bruksareal med ca. 15 m<sup>2</sup> BRA og for gulvflate med ca. 35 m<sup>2</sup>.

Bygg B - Stor lagerbygning:

Opplyst stort lagerbygg fra ca. 1970. Tilbygg fra ca. 1996. Moderniseringer/oppgraderinger av ukjent alder.

1. etasje - BRA: 1425 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Lagerbygning med tekniske rom, toalettrom og diverse haller/lagerrom.

Bygg C - Kaldtlager:

Opplyst kaldtlager fra 1960. Moderniseringer/oppgraderinger av ukjent alder.

1. etasje - BRA: 156 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Kaldtlager.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling:  
Arealer må anses som omtrentlige.

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på totalt ca. 59,9 daa. Eiendom med tilsammen 6 teiger.

Gnr. 59, bnr. 27 har et beregnet areal på ca. 33 363 m<sup>2</sup>.  
Gnr. 26, bnr. 376 har et beregnet areal på ca. 5 139 m<sup>2</sup>.  
Gnr. 26, bnr. 310 har et beregnet areal på ca. 844,3 m<sup>2</sup>.  
Gnr. 26, bnr. 311 har et beregnet areal på ca. 1 000 m<sup>2</sup>.  
Gnr. 37, bnr. 588 har et beregnet areal på ca. 17 771 m<sup>2</sup>.  
Gnr. 26, bnr. 232 har et beregnet areal på ca. 1 740 m<sup>2</sup>.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 59,9 daa som er sammenfallende med opplysninger fra Trysil kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 42,1 daa dyrket mark og skog med høy bonitet angitt til 1,2 daa. Jorddekt fastmark er angitt til 0,7 daa og bebyggelse, veier, vann etc angitt til 11,1 daa. Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Areal ved vannreservoar er ikke kjent.

### **Bygningssakkyndig**

Knut Roger Furuseth.

### **Type takst**

Verdi-/lånetakst.

### **Byggemåte**

Bygg A: Næringsbygg (kontorbygg):

Grunn fremstår bestående av sandmasser. Ukjent vedr såler og frostisolering. Kjeller med murte kjellervegger og betonggulv, kjellervegger utvendig og innvendig pusset ved synlige murflater. Ved synlige murflater fremstår kjellervegger innvendig isolert med Siporex. Innvendige platekledninger på yttervegger ved flere kjellerrom, ukjent vedr isolering ved påforinger. Kryperom under tilbygg mot syd, kryperom uten tilkomst. Kjeller med innvendig og utvendig tilkomst via betongtrapp og ståltrapp. Etasjeskille mot kjeller samt stubbeloftskonstruksjon mot krypkjeller med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Yttervegger 1.etasje opprinnelig del fremstår utført i murverk. Murverk med utvendig og innvendig påforinger, ukjent vedr isolering. Tilbygg mot syd fremstår utført i bindingsverk, ukjent vedr isolering. Utvendig yttervegger med ukantet kledning. Vinduer 1. etasje med isolerglass, vinduer av ukjent alder. Kjeller ved varevinduer fra

opprinnelig byggeår. Ytterdører ved hovedinngang og til kjeller med glassfelt. Heltre ytterdør ved nordgavl. 2 stk. terrassedører med glassfelt. Liten overbygget terrasse mot sydvest. Metalltrapper foran inngangsdører mot øst, tretrapp fra terrasse. Saltakskonstruksjon med kaldtloft, tilkomst kaldtloft opprinnelig del via tretrapp. Sperretak med opplegg på takstoler. Himlinger isolert med sagflis ved eldste del, mineralull ved tilbygg. Undertaksduk ved tilbygg, opprinnelig del med utførelse uten undertak. Tekking med taksteinsprofilerte stålplater. Renner og nedløp av metall.

Gulvoverflater med vinylbelegg eller tregulv. Vegger med panel, malt strie og malte plater. Himlinger med panel, malte plater og himlingsplater. Innerdører med heltre dørbled.

Oppvarming med strøm, mulighet for vedfyring. Teglpipeline uten tilknyttede ildsteder, helbeslått pipeline over tak og sotluke i kjeller. Naturlig ventilasjon med veggventiler i kjeller og spalter i vinduskarmer ved 1. etasje. I tillegg avkast til over tak med rør ført fra kjeller, fremstår tilknyttet mekanisk vifte ved kaldtloft.

Toaletter og garderobe samt dusjrom og vaskerom i kjeller. Gangrom i 1. etasje med servantløsning. Kjøkken tilknyttet spiserom, enkelt kjøkken med oppvaskkum og kokeplate samt opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkken uten ventilator.

Vanninntak med PE-slange og stoppekran i kjeller. Bereder i kjeller, røropplegg med kobberrør og PVC. Gulvsluk i flere kjellerrom. Strømskap plassert i kjeller, kurser med porselenssikringer. Inntak via jordkabel fra hovedinntak med måler i stor lagerbygning. Åpent ledningsnett av blandet alder. Tekniske anlegg må gjennomgås av teknisk fagpersonell. Kjeller preget av fuktproblematikk med fuktskader ved påforede vegger, løst puss, saltutslag samt fritt vann ved enkelte gulvoverflater. Rehabiliteringer ved kjeller anses påkrevet, ny drenering bør vurderes.

Bygg B: Stor lagerbygning:

Grunn fremstår bestående av sandmasser. Ukjent vedr såler og frostisolering. Grunnmur evt kantforsterket plate, dels med sokler under yttervegger. Støpt gulv ved hele gulvarealet. Luke ved grunnmur i østgavl til antatt kryperom. Bærende yttervegger i bindingsverk og takkonstruksjoner med prefabrikkerte taksperrer. Mindre del med sperretak. Yttervegger med utvendig stående kledning, liggende kledning ved gavlspisser. Innervegger og yttervegger fremstår som dels isolert, hovedsakelig med bord- eller platekledninger. Dels åpent bindingsverk. Skyveporter ved gavler mot syd og vest, leddporter (5 stk.) ved fasader mot nord og vest. Ytterdører som malte tredører. Porter ved innervegger i plast eller treverk, innerdører i treverk. Himlinger fremstår som dels isolert, hovedsakelig med bord- eller platekledninger. Dels åpen himling. Åpne himlinger med synlige taksperrer og stålplatetak. Takkonstruksjoner tekket med bølgeblisplater, uten undertaksløsning. Renner og nedløp i metall. Tretrapp del deler av loftsrom.

Innlagt vann/avløp. 2 stk. vanninntak med PE-slanger, montert 2 stk. vannmålere. Montert bereder, røropplegg med kobberør og PVC. Strømskap plassert i teknisk rom, kurser hovedsakelig med porselenssikringer. Hovedskap med digital strømmåler og stigerkurser, montert overspenningsvern. Åpent ledningsnett av blandet alder. Tekniske anlegg må gjennomgås av teknisk fagpersonell. Ved befaringen påvist lekkasje ved innvendig veggjørne mot vest.

#### Bygg C: Kaldtlager:

Grunn fremstår bestående av sandmasser. Ukjent vedr såler og frostisolering. Grunnmurer evt kantforsterket plate, sokler under yttervegger. Støpt gulv ved hele gulvarealet, utlagt teppebelegg ved gulvarealet. Bærende yttervegger i bindingsverk og takkonstruksjoner med prefabrikkerte taksperrer. Yttervegger med utvendig stående kledning, åpent uisolert bindingsverk. Skyveporter i treverk. Åpen himling med synlige taksperrer og skiveavstivinger, undertak fremstår utført med vindsperrepapp. Saltakskonstruksjoner tekket med stålplater. Renner og nedløp i metall. Uten innlagt vann/avløp. Innlagt strøm, montert belysning. Renner og nedløp med enkelte skader. Overflatebehandling med vedlikeholdsbehov, lokale råteskader.

#### Utstyr/ løsøre/ inventar

Eiendommen selges slik den står, med utstyr, inventar og innredninger. Det som eventuelt ikke fungerer eller mangler av fastmontert utstyr, brannsikringsutstyr eller lignende ved besiktigelse vil ikke bli istandsatt eller fremskaffet av selger før overtakelse.

I drivhuset står det en stor oljetank (ikke nedgravd) Denne medfølger ikke i handelen.

#### Standard

Normal standard og vedlikehold byggeåret tatt i betraktning. Opplyst om jevnlig oppgraderinger og vedlikehold. Innvendige overflater med normal bruksslitasje. Noe oppgraderinger grunnet elde og slitasje samt enkelte lokale utbedringer kan påregnes.

#### Parkering

Asfaltert eller gruset ved kjørearealer og parkering.

#### Forurensing, jordprøver, støy mv.

Eiendommen ligger innenfor definert rød og gul støysoneområde i forhold til fylkesvei.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med lav til moderat radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved eiendommen eller i området.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Det gjøres oppmerksom på at det er foretatt ca 100 jordprøver fordelt rundt om på eiendommen. Se vedlagt rapport i salgsoppgave. Av disse ble ti tilfeldige prøver sendt til analyse hos SGS Hamar. Av de ti prøvene viste seks prøver høye konsentrasjoner av DDT (kjemisk stoff, diklor-difenyl-trikloretan), mens fire viser gode resultater. Budgivere/interessenter må gjøre seg kjent med innholdet i rapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for forhold i grunnen.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming med strøm, mulighet for vedfyring. Teglpipeline uten tilknyttede ildsteder, helbeslått pipe over tak og sotluke i kjeller.

### **Energimerking**

Alle bygg som selges/ leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest, med en energiklassifisering på en skal fra A-G. Energiattest er ikke mottatt.

## Økonomi

### **Info kommunale avgifter**

Samlede årlige kommunale utgifter vann og avløp oppgitt med kr 27 992,-. Samlet eiendomsskatt for 2024 angitt med kr 40 593,-. Stipulert årlige utgifter renovasjon til kr 8 000,- (ikke gebyrer per i dag da eiendommen har fritak da den ikke er i bruk).

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Justeringsforpliktelser for merverdiavgift**

Selger opplyser at det ikke foreligger justeringsforpliktelser for merverdiavgift.

### **Leieforhold**

Eiendommen er per salgsoppgavedato ikke utleid. I det tilfelle selger skulle leie ut deler av eiendommen, vil eiendommen, med mindre annet er avtalt, overtas av kjøper med gjeldende leieforhold. Interessenter bes ta kontakt med selger for å avklare utleiestatus, før bud inngis.

### **Driftskostnader**

Vil avhenge av virksomhet på eiendommen og omfanget av dette. Kontakt selger ved spørsmål rundt nøkkeltall ved/for tidligere drift.



## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 26, bruksnummer 232 i Trysil kommune.

Gårdsnummer 26, bruksnummer 310 i Trysil kommune.

Gårdsnummer 26, bruksnummer 311 i Trysil kommune.

Gårdsnummer 26, bruksnummer 376 i Trysil kommune.

Gårdsnummer 37, bruksnummer 588 i Trysil kommune.

Gårdsnummer 59, bruksnummer 27 i Trysil kommune.

### **Tinglyste heftelser**

Følgende heftelser er tinglyst på gnr. 37, bnr. 588:

- Dagboknr. 209197, tinglyst den 27.12.2005. Gjelder kjøpekontrakt som ble tinglyst i forbindelse med overdragelse i 2005. Har ingen relevans etter dagens forhold.

Det er ellers ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommene. Eiendommene er fradelt større hovedbøl. Det tas forbehold om at det kan være tinglyste heftelser fra hovedbølene som ikke har blitt med i grunnbøkene på eiendommene, men som likevel har betydning for eiendommene.

### **Tinglyste rettigheter**

Følgende rettigheter er tinglyst på gnr. 59, bnr. 27:

- Dagboknr. 549, tinglyst den 07.03.1962. Gjelder bestemmelse om adkomstrett.

Rettighet hefter i gnr. 59, bnr. 1. Gjelder tidligere veirett over naboeiendom.

- Dagboknr.7180, tinglyst den 01.12.1987. Gjelder bestemmelse om vannledning, med flere bestemmelser. Rettighet hefter gnr. 37, bnr. 30. Rettigheten gjelder rett til å anlegge vannledning over naboeiendom (gnr. 37 bnr. 30) nord for gnr. 59 bnr. 27.

Det er ellers ingen kjente, tinglyste rettigheter som skal følge med eiendommene.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg av lagerbygning i 1996. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret, eventuelle andre tiltak eller øvrige bygg på eiendommen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er kun mottatt byggetegninger av tilbygg av lagerbygning datert 1996. Det er ikke mottatt tegninger av øvrig bygningsmasse så meglerforetaket har ikke kunne kontrollere om disse byggene er byggesøkt og/eller godkjente av Trysil kommune. Meglerforetaket har heller ikke kunne kontrollere om evt. bruk er i samsvar med evt. byggesøknad eller godkjent bruk. Ny eier overtar ansvar og risiko for det nevnte.

### **Kommentar konsesjon**

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyret. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2-5 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden.

Når det søkes om konsesjon på en eiendom, tar kommunen stilling til om det skal settes vilkår for konsesjonen eller ikke, herunder krav om boplikt.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten kan oppfylles ved at eier selv driver jorda eller leier bort jorda til andre som driver denne. Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

For ytterligere informasjon om konsesjonsforhold, herunder også om bo- og driveplikt, kontakt Landbrukskontoret eller se på Landbruksdirektoratets hjemmesider.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vannledninger via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende næringsvirksomhet (28 663 m<sup>2</sup>) og nåværende friområde (4 700 m<sup>2</sup>).

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Mosanden Industriområde" fra 2008. Reguleringsformål for eiendommen er gartneri (25 876 m<sup>2</sup>) og park (7 487 m<sup>2</sup>).

Fra bestemmelser: § 5, pkt 5.2 Handelsgartneri/planteskole (SH). I området tillates bygninger og anlegg for drift av planteskole samt tilknyttet salgsvirksomhet/hagesenter. Maksimal mønehøyde skal være 10 m. Maksimal gesimshøyde skal være 8 m. Maksimal utnyttingsgrad skal være: %-BYA = 60 %.

Fra bestemmelser: § 5, pkt 5.1 Parkbelte (SP). Parkbeltene skal inngå som en del av tilliggende byggeområder, og opparbeides og vedlikeholdes av utbygger/tiltakshaver. Området kan ikke bebygges eller brukes til lagring. Eksisterende vegetasjon kan kun fjernes etter godkjenning fra kommunen. Parkbeltene skal ferdigstilles samtidig med tilliggende byggeområder forøvrig. Vesentlige terrenginngrep tillates ikke.

Det henvises ellers til planene som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen og dens tilbehør selges "as is". Avhendingsloven § 3-9 annet ledd fravikes, slik at kjøper kun kan gjøre gjeldende mangelskrav dersom selger ikke oppfyller forpliktelser som følger av avtale eller forsømmer sin opplysningsplikt iht. avhendingsloven § 3-7 og 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil eller mangler ligger etter dette hos kjøper.

Selger er ikke kjent med forurensning ut over det som er opplyst om i salgsoppgaven, og fraskriver seg alt ansvar for eventuell øvrig forurensning på eiendommen. Selger fraskriver seg videre alt ansvar for eventuelle ufullstendigheter eller feil i fremlagte dokumenter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (takst, salgsoppgave mv.), herunder arealangivelser for eiendommen.

Kjøper bærer alene risikoen for at eventuelle utbyggings- eller utviklingsplaner på eiendommen lar seg realisere, herunder at nødvendige offentlige tillatelser oppnås.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter. Interessenter oppfordres særskilt til å gjennomføre en grundig teknisk besiktigelse av eiendommen med fagfolk.

Interessenter gjøres oppmerksom på at kjøpekontrakten bygger på at kjøper skal stå i stilling som om forsvarlige undersøkelser er gjort, uavhengig av hvilke undersøkelser kjøper faktisk har foretatt.

Eventuell reklamasjon eller andre former for krav overfor selger må være fremsatt av kjøper senest innen 1 år etter overtakelse.

Med mindre kjøper har tatt forbehold om annet i sitt kjøpetilbud, forutsettes salget/transaksjonen gjennomført uten bruk av "Due Dilligence".

Kjøpekontrakt mellom partene vil bli utformet med utgangspunkt i standard kjøpekontrakt for brukt bolig/ eiendom, tilpasset de forutsetninger som er lagt til grunn for handelen og som følger av denne salgsoppgaven. Salgsoppgaven (datert 26.09.2024) er basert på opplysninger gitt av selger, av selgers rådgivere eller offentlige instanser. Det forutsettes at innholdet er korrekt, men samtidig fraskrives ansvaret for et hvert tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktige eller ufullstendige. Eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes. Meglerforetaket har foretatt de undersøkelser og den tilrettelegging og formidling av informasjon som anses formålstjenlig. Ansvar for tap som skyldes øvrige forhold enn det som fremkommer av salgsoppgaven kan ikke gjøres gjeldende mot meglerforetaket.

Alle ovennevnte elementer må tas hensyn til ved avgivelse av bud.

#### **Overtakelse/tinglysing**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Budgiver bør likevel angi ønske om overtakelsestidspunkt i sitt skriftlige kjøpetilbud.

Skjøte sendes for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon.

Bud som inngis, uavhengig av plattform, skal minimum ha en frist på 24 timer fra bud er lagt inn. Budfrist kan kun være på en virkedag. Meglerforetaket skal avvise bud som ikke innehar frist som beskrevet over.

#### **Prisantydning og omkostninger**

Kr 40 000 000,- Prisantydning

---

Omkostninger

Kr 1 000 000,- Dokumentavgift

Kr 240,- Panteattest kjøper

Kr 500,- Tinglysningsgebyr pantedokument

Kr 500,- Tinglysningsgebyr skjøte

---

Kr 1 001 240,- Omkostninger totalt

---

Kr 41 001 240,- Totalpris. inkl. omkostninger

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommens selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Ansvarlig megler**

Marius Norum  
Eiendomsmegler / Partner  
marius.norum@aktiv.no  
Tlf: 465 04 951

#### **Meglerforetaket**

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS (org.nr. 913 682 122)  
Storgata 15, 2408 Elverum  
Tlf: 624 31 420

#### **Salgsoppgavedato**

26.09.2024.













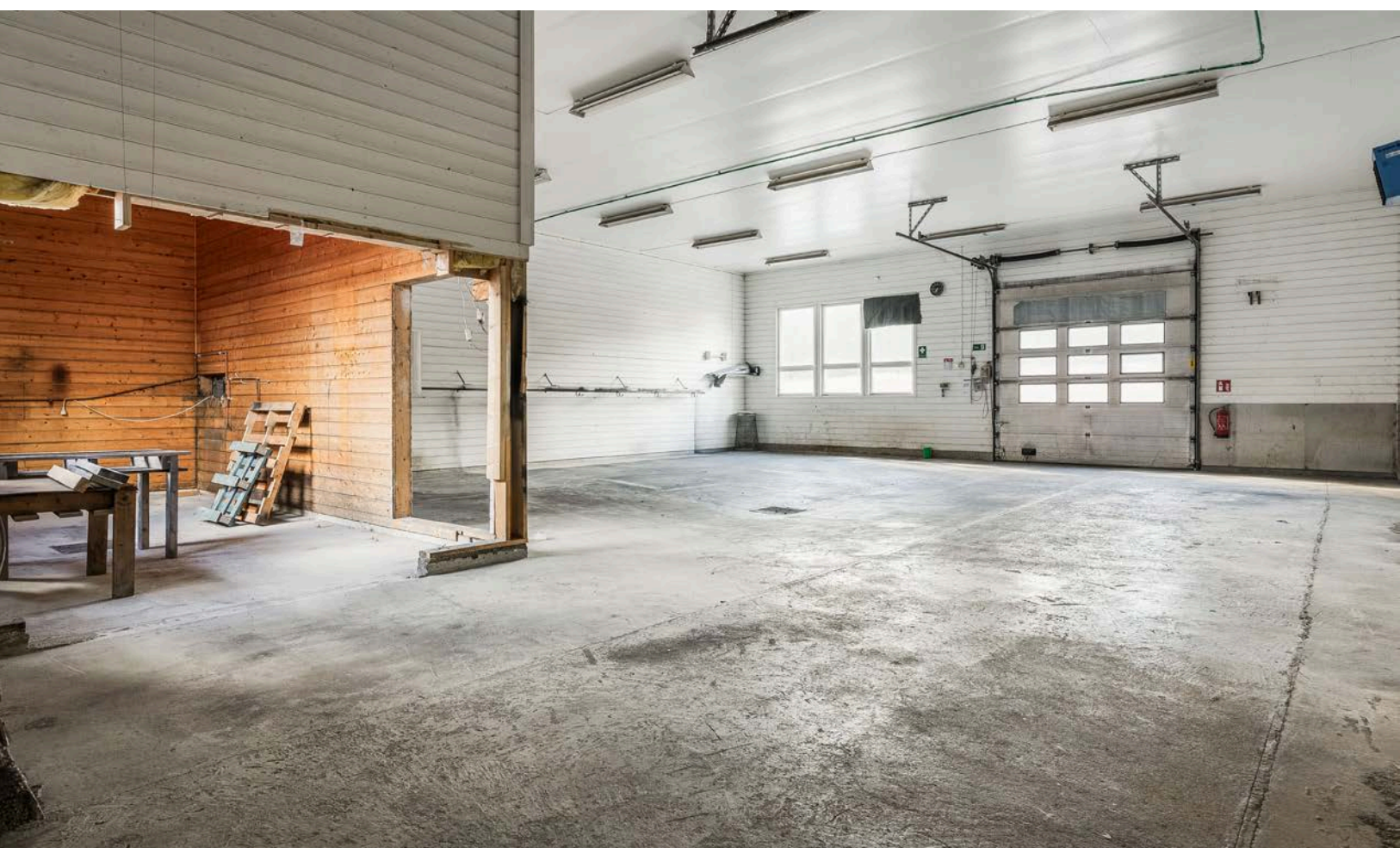






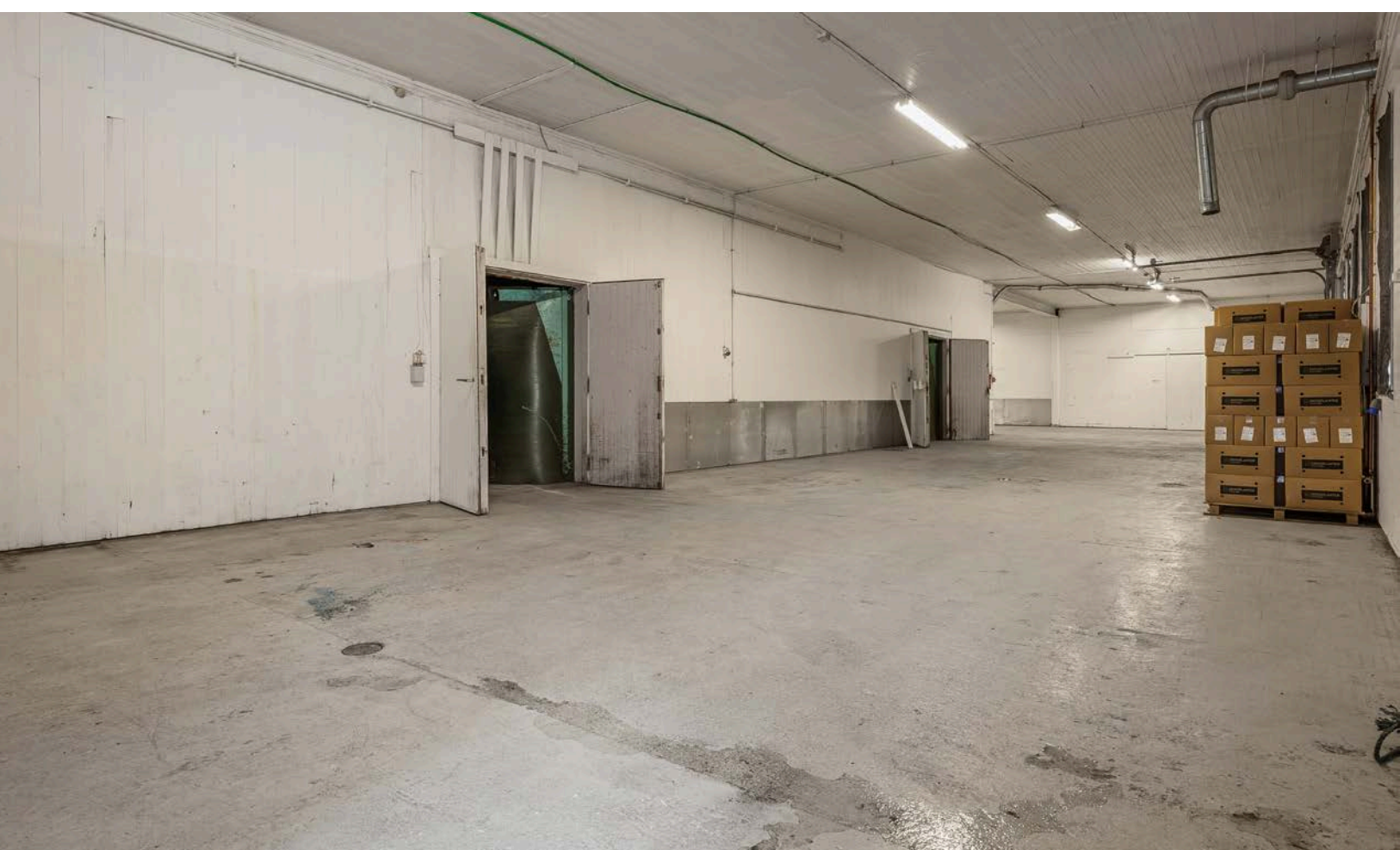




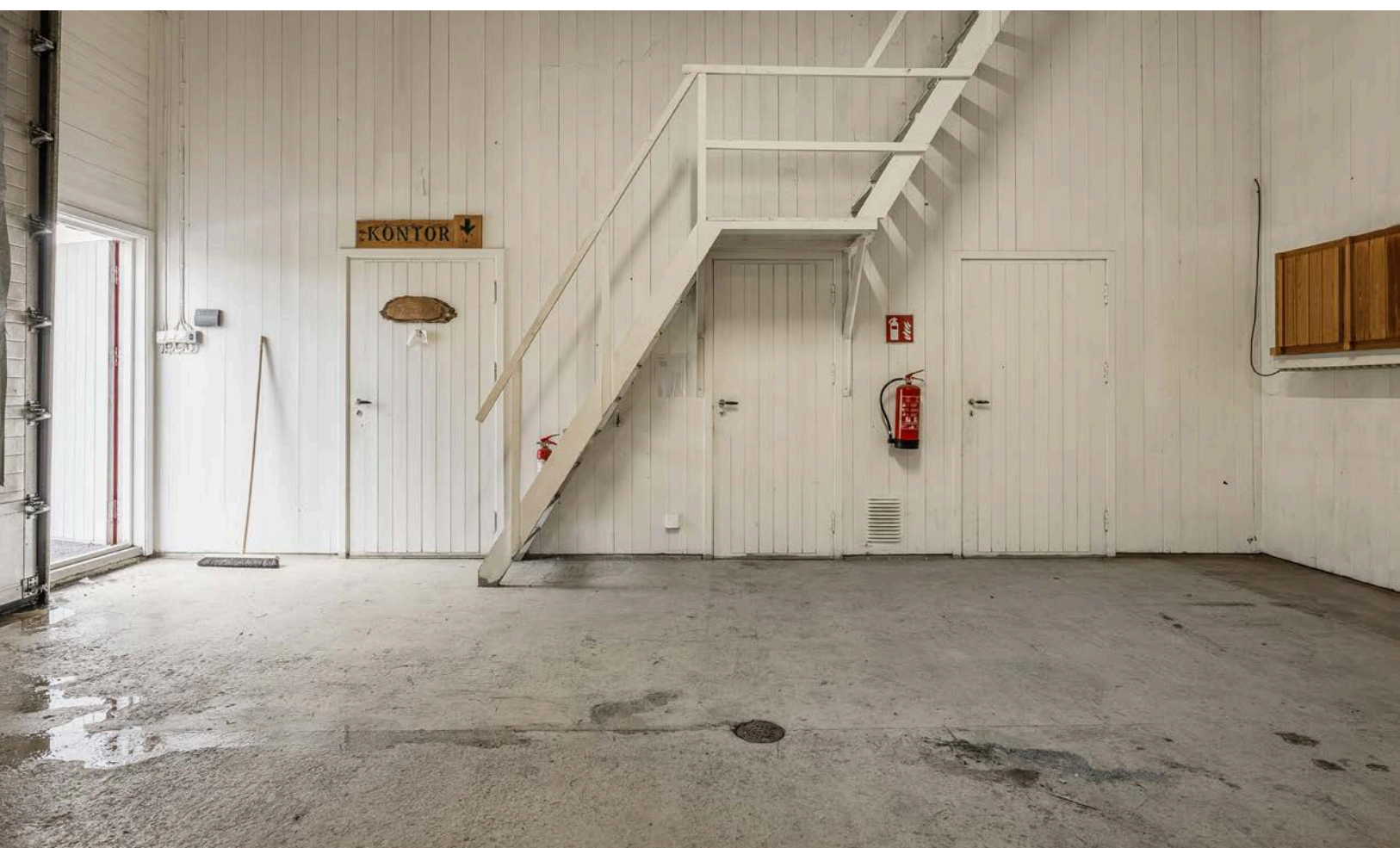
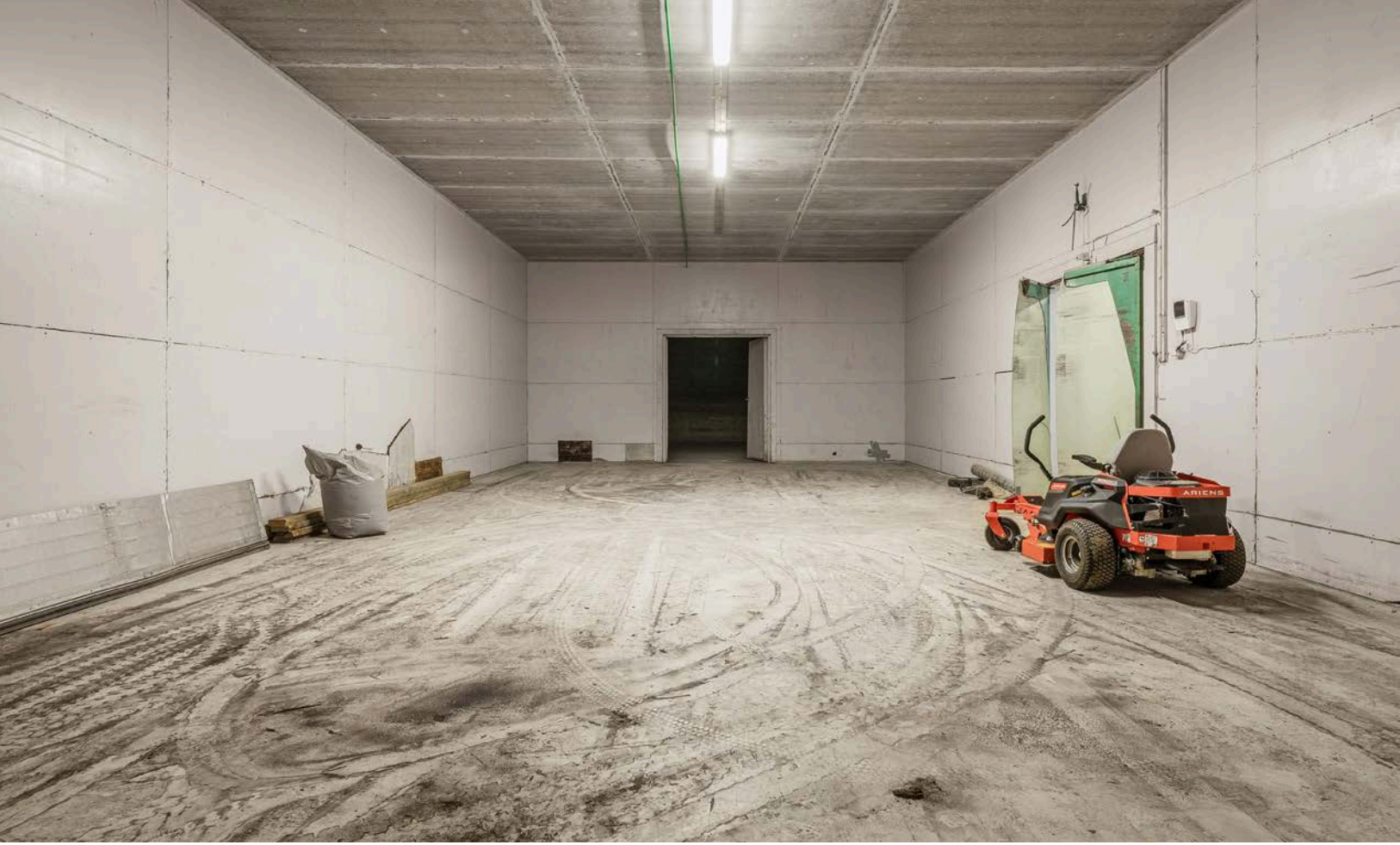
























# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

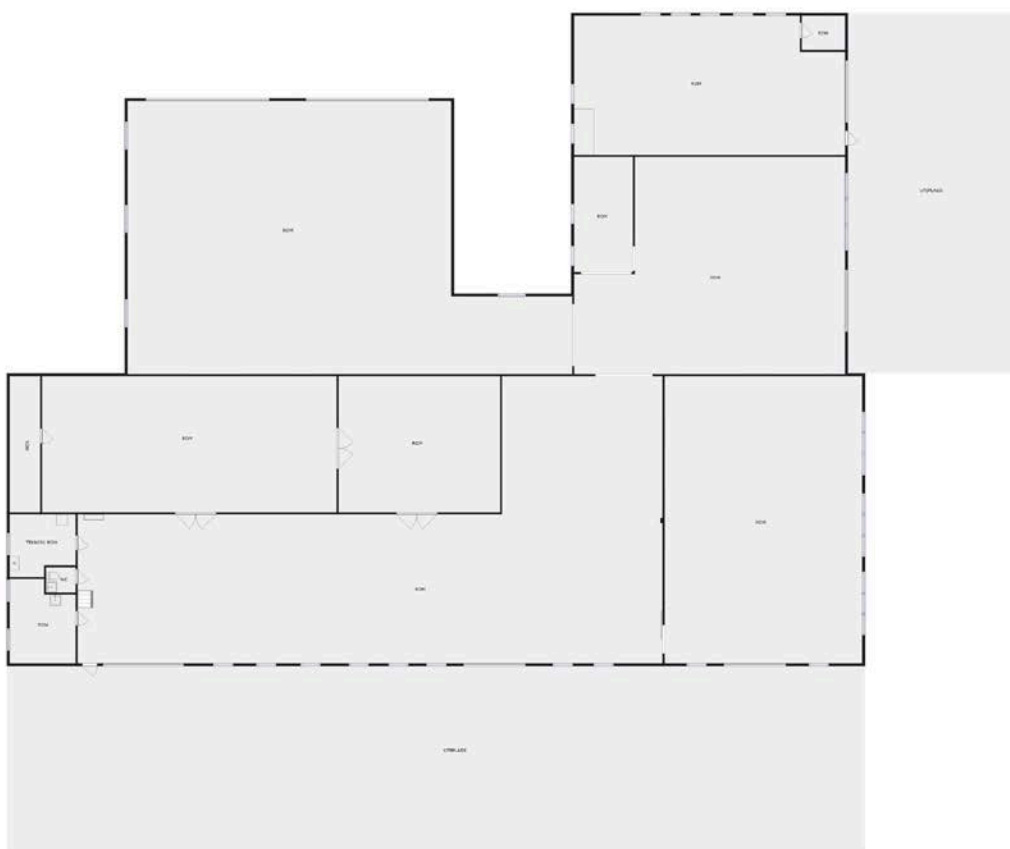
# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

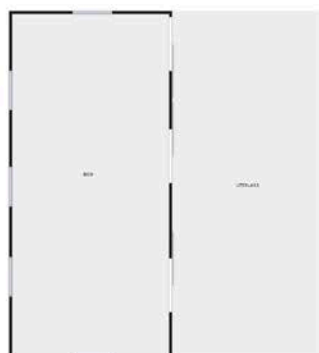
# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Verditakst over eiendommen

## gnr. 59, bnr. 27 i Trysil kommune



**Vestsidevegen 46**  
2420 TRYSIL  
Gnr. 59 Bnr. 27 m.fl.  
3421 Trysil kommune

<b>Benevnelse</b>	
Næringsbygg (kontorbygg)	188 m <sup>2</sup>
Stor lagerbygning	1 462 m <sup>2</sup>
Kaldtlager	162 m <sup>2</sup>
<b>Tomteareal</b>	59 858 m <sup>2</sup>

**BTA Normal markedsverdi**  
**Kr. 40 000 000**



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr.** 587 715  
**Rapportdato** 12.08.2024

**Rapportansvarlig** Byggtakst Elverum AS  
Takstingeniør: Knut Roger Furuseth  
Storgata 21, 2414 ELVERUM  
Tlf.: 91840445  
E-post: knut@byggtakstelverum.no

## Sammendrag

Næringsbebyggelse for gartnerivirksomhet med beliggenhet langs Trysilvegen (FV26) ved Mosanden i Trysil kommune. Adkomst til eiendommen fra asfaltert kommunal vei. Asfaltert eller gruset ved innkjøring og parkeringsarealer.

Tidligere næringsvirksomhet med gartneri for Trysil Planteskole AS inneholdende kontorbygg og diverse lagerbygg. I tillegg stort drivhus og pumpehus.

Normal standard og vedlikehold byggeåret tatt i betraktning. Opplyst om jevnlige oppgraderinger og vedlikehold. Innvendige overflater med normal bruksslitasje. Noe oppgraderinger grunnet elde og slitasje samt enkelte lokale utbedringer kan påregnes. Tekniske anlegg må gjennomgås av teknisk fagpersonell.

Ingen opplysninger om utførelse i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner anbefales utarbeidet.

Arealer må anses som omtrentlige.

Pumpehus og stort drivhus er ikke besiktiget og heller ikke kommentert videre ved denne takstrapporten.

For utfyllende opplysninger og merknader vises til rapporten. Se også anmerkninger angitt under egne premisser.

Dagens normale salgsverdi  
**Kr. 40 000 000,-**

### Sted og dato

Elverum, 21.07.2024



Knut Roger Furuseth



### Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Vestsidevegen 46	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	2420 TRYSIL	3421	Trysil	59	27		
Område / bydel	Mosanden	3421	Trysil	26	232		
Verdisettingsformål	Salg	3421	Trysil	26	310		
Type eiendom	Næringsbygg	3421	Trysil	26	311		
Rekvirent	Trysilvassdragets skogeierlag	3421	Trysil	26	376		
Hjemmelshaver	Trysilvassdragets skogeierlag	3421	Trysil	37	588		
Forsikring	Ukjent						
Ligningsverdi							

### Befaring

Dato	08.04.2024	
Tilstede	Anne Kari Vik	

### Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Forsikringsdekning	05.04.2024	<input type="checkbox"/>	Oppstilling over forsikringsdekning ved Moflaten gnr 59 bnr 27
Kommunale avgifter	05.04.2024	<input type="checkbox"/>	Faktura 1.kvartal 2024 med eiendomsskatt samt forskudd vann og kloakk for eiendommene 59/27 og 26/232
Grunnboksutskrifter	05.04.2024	<input type="checkbox"/>	Grunnboksutskrifter for alle matrikler datert 05.04.2024
Kjøpekontrakt	05.04.2024	<input type="checkbox"/>	Kjøpekontrakt for eiendommen gnr 37 bnr 588 datert 01.02.2019
Oversikt leieinntekter	05.04.2024	<input type="checkbox"/>	Notat vedr leietagere og månedlige leieinntekter
Rapport etter jordprøver	03.04.2024	<input type="checkbox"/>	Rapport etter undersøkelser av grunnforurensninger datert 16.01.2024

## Premisser - genereller opplysninger

Opplysninger om tomtforhold, bygningers alder etc bygger på opplysninger fra rekvirenten og de overleverte dokumenter som er beskrevet fremlagt.

Bygningen er vurdert ut i fra som kan forventes i dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Opplysninger gitt av rekvirent er ikke dokumenterte opplysninger og må vurderes av denne omkring riktigheten av opplysningene.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av inventar, varelager og produksjonsutstyr. Det er ikke flyttet på inventar eller gjenstander. Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Sanitærinstallasjoner, ventilasjon eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Ingen opplysninger om forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes av megler.

Bygningen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Brukstillatelse for bygningsmassen i forhold til dagens arealbruk fremgår ikke av tegninger eller fremlagt dokumentasjon. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Ingen opplysninger om pålegg, heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Ingen opplysninger om bygningsmessige skader eller svikt. Det forutsettes at dagen bruk er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og brukstillatelsen for bygget.

Eiendommen forutsettes fullverdiforsikret.

Opplysninger ved Naturbasekart fra Miljødirektoratet om grunnforurensninger av DDT ved gnr 37 bnr 588. Ved Naturbasekart opplyst om kartlegginger fra 1998-1999 og rapport, brev og vedtak fra 2003-2006. Det er videre utført noen prøvegravninger i 2023 ved gnr 37 bnr 588 samt ved gnr 59 bnr 27 som kan indikere noe høye verdier av DDT i grunnen også ved gnr 59 bnr 27.

Dokumentasjon fra Miljødirektoratet er ikke fremlagt. Grunnforurensningene er ikke kartlagt i detalj og er heller ikke konsekvensutredet. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon som angir noen pålegg om tiltak ved eiendommen slik den fremstår idag. Ved en videreutvikling av eiendommen med omregulering til annet formål må det tas høyde for kostnader tilknyttet deltaljkartlegging og konsekvensutredning forbundet med grunnforurensninger.

Arealer BRA oppmålt på stedet, arealer BTA er stipulert.

Eiendommens totale areal med 59857,8 m2 er hentet fra Trysil kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Trysil kommune eller hos Statens Kartverk.

Eiendom med med tilsammen 6 teiger. Teig med næringsbygg ved gnr 26 bnr 232 angitt med areal 1740,0 m2, adresse Vestsidivegen 46. Øvrige eiendomsteiger uten adresse.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 59,9 daa som er sammenfallende med opplysninger fra Trysil kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 42,1 daa dyrket mark og skog med høy bonitet angitt til 1,2 daa. Jorddekt fastmark er angitt til 0,7 daa og bebyggelse, veier, vann etc angitt til 11,1 daa.

Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Areal ved vannreservoar er ikke kjent.

Pumpehus og stort drivhus er ikke besiktiget og heller ikke kommentert videre ved denne takstrapporten.

Vannreservoar er ikke besiktiget og heller ikke kommentert videre ved denne takstrapporten. En videreføring av vannreservoaret må avklares med kommunale myndigheter.

Eiendommen ligger innenfor definert rød og gul støysoneområde i forhold til fylkesvei.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med lav til moderat radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved eiendommen eller i området.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

## Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	59 857,8	Kilde	Trysil kommunes kartsider på internett og Kartverket
-----------	------	-------	----------	-------	--

### Tomtens beskaffenhet

Kontorbygg med kjeller, 1. etasje og kaldtloft. Stort lagerbygg dels med loftsplan. Lite lagerbygg med åpne himling. Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Asfaltert eller gruset ved kjørearealer og parkering.

### Områdebeskrivelse

Næringsbebyggelse for gartnerivirksomhet med beliggenhet langs Trysilvegen (FV26) ved Mosanden i Trysil kommune. Adkomst til eiendommen fra asfaltert kommunal vei. Asfaltert eller gruset ved innkjøring og parkeringsarealer.

Nærområdet bebygget med bolig- og næringsbygg.

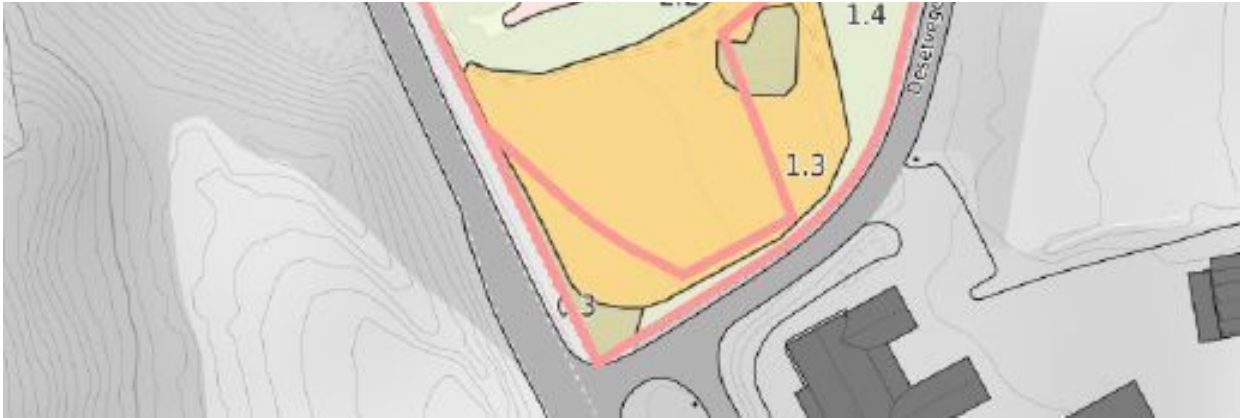
Tomtekart



Vestsidevegen 46  
2420 TRYSIL  
Gnr: 59 Bnr: 27

Side 5 av 13  
8/13/2024

Byggtakst Elverum AS  
Knut Roger Furuset



#### Reguleringsmessige forhold

Området er underlagt reguleringsplan for Mosanden fra 2008, planid 20080100.

Fra reguleringsplan angitt at eiendommen ligger ved område SH (tidligere LG). Angitt kantsoner med parkbelte SP1 (tidligere GP1) mot fylkesvei og annen bebyggelse.

Fra bestemmelser: §5 pkt 5.2 Handelsgartneri / planteskole (SH).

I området tillates bygninger og anlegg for drift av planteskole samt tilknyttet salgsvirksomhet / hagesenter.

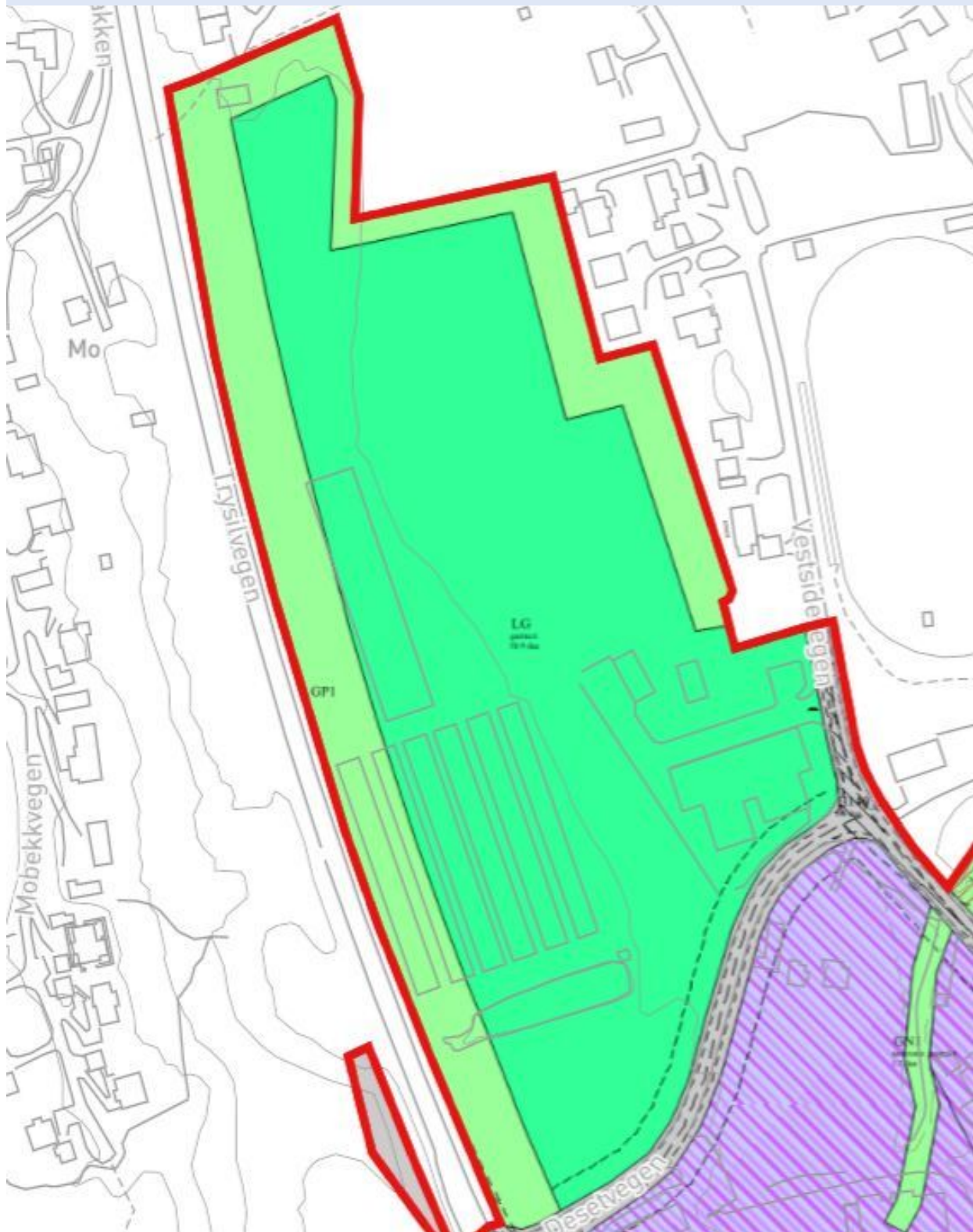
Maksimal mønehøyde skal være 10 m. Maksimal gesimshøyde skal være 8 m. Maksimal utnyttingsgrad skal være: %-BYA = 60 %.

Fra bestemmelser: §5 pkt 5.1 Parkbelte (SP).

Parkbeltene skal inngå som en del av tilliggende byggeområder, og opparbeides og vedlikeholdes av utbygger / tiltakshaver. Området kan ikke bebygges eller brukes til lagring. Eksisterende vegetasjon kan kun fjernes etter godkjenning fra kommunen. Parkbeltene skal ferdigstilles samtidig med tilliggende byggeområder forøvrig. Vesentlige terrenginngrep tillates ikke.

Med tomtegrunnlag 59857,8 m<sup>2</sup> og inntil 60% BYA tilsier dette potensiale for inntil 35915 m<sup>2</sup> BYA.

Reguleringskart



## Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilert
A	Næringsbygg (kontorbygg)	1950	
B	Stor lagerbygning	1970	
C	Kaldtlager	1960	

### Vernestatus

Opplyst kontorbygning fra 1950. Tilbygg av ukjent alder. Moderniseringer/oppgraderinger av ukjent alder.  
 Opplyst stort lagerbygg fra ca 1970. Tilbygg fra ca 1996. Moderniseringer/oppgraderinger av ukjent alder.  
 Opplyst kaldtlager fra 1960. Moderniseringer/oppgraderinger av ukjent alder.  
 Ingen opplysninger om SEFRAK-registreringer eller verneede bygninger ved Kartverkets nettsider.

## Bygningmessig beskrivelse

### Bygg A: Næringsbygg (kontorbygg)

#### Beskrivelse av bygningen

Grunn fremstår bestående av sandmasser. Ukjent vedr såler og frostisolering. Kjeller med murte kjellervegger og betonggulv, kjellervegger utvendig og innvendig pusset ved synlige murflater. Ved synlige murflater fremstår kjellervegger innvendig isolert med Siporex. Innvendige platekledninger på yttervegger ved flere kjellerrom, ukjent vedr isolering ved påføringer. Kryperom under tilbygg mot syd, kryperom uten tilkomst. Kjeller med innvendig og utvendig tilkomst via betongtrapp og ståltrapp. Etasjeskille mot kjeller samt stubbeloftskonstruksjon mot krypkjeller med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Yttervegger 1.etasje opprinnelig del fremstår utført i murverk. Murverk med utvendig og innvendig påføringer, ukjent vedr isolering. Tilbygg mot syd fremstår utført i bindingsverk, ukjent vedr isolering. Utvendig yttervegger med ukantet kledning. Vinduer 1.etasje med isolerglass, vinduer av ukjent alder. Kjeller ved varevinduer fra opprinnelig byggeår. Ytterdører ved hovedinngang og til kjeller med glassfelt. Heltre ytterdør ved nordgavl. 2 stk terrassedører med glassfelt. Liten overbygget terrasse mot sydvest. Metalltrapper foran inngangsdører mot øst, tretrapp fra terrasse. Saltakskonstruksjon med kaldtloft, tilkomst kaldtloft opprinnelig del via tretrapp. Sperretak med opplegg på takstoler. Himlinger isolert med sagflis ved eldste del, mineralull ved tilbygg. Undertaksduk ved tilbygg, opprinnelig del med utførelse uten undertak. Tekking med taksteinsprofilerte stålplater. Renner og nedløp av metall. Gulvoverflater med vinylbelegg eller tregulv. Vegger med panel, malt strie og malte plater. Himlinger med panel, malte plater og himlingsplater. Innerdører med heltre dørblad. Oppvarming med strøm, mulighet for vedfyring. Teglpipeline uten tilknyttede ildsteder, helbeslått pipe over tak og sotluke i kjeller. Naturlig ventilasjon med veggventiler i kjeller og spalter i vinduskarmen ved 1.etasje. I tillegg avkast til over tak med rør ført fra kjeller, fremstår tilknyttet mekanisk vifte ved kaldtloft. Toaletter og garderobe samt dusjrom og vaskerom i kjeller. Gangrom i 1.etasje med servantløsning. Kjøkken tilknyttet spiserom, enkelt kjøkken med oppvaskkum og kokeplate samt opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkken uten ventilator. Vanninntak med PE-slange og stoppekran i kjeller. Bereder i kjeller, røropplegg med kobberør og PVC. Gulvsluk i flere kjellerrom. Strømskap plassert i kjeller, kurser med porselenssikringer. Inntak via jordkabel fra hovedinntak med måler i stor lagerbygning. Åpent ledningsnett av blandet alder. Tekniske anlegg må gjennomgås av teknisk fagpersonell. Kjeller preget av fuktproblematikk med fuktskader ved påførede vegger, løsnet puss, saltutslag samt fritt vann ved enkelte gulvoverflater. Rehabiliteringer ved kjeller anses påkrevet, ny drenering bør vurderes.

## Bygningmessig beskrivelse

### Bygg B: Stor lagerbygning

#### Beskrivelse av bygningen

Grunn fremstår bestående av sandmasser. Ukjent vedr såler og frostisolering. Grunnmur evt kantforsterket plate, dels med sokler under yttervegger. Støpt gulv ved hele gulvarealet. Luke ved grunnmur i østgavl til antatt kryperom. Bærende yttervegger i bindingsverk og takkonstruksjoner med prefabrikkerte taksperrer. Mindre del med sperretak. Yttervegger med utvendig stående kledning, liggende kledning ved gavlspisser. Innervegger og yttervegger fremstår som dels isolert, hovedsakelig med bord- eller platekledninger. Dels åpent bindingsverk. Skyveporter ved gavler mot syd og vest, leddporter (5 stk) ved fasader mot nord og vest. Ytterdører som malte tredører. Porter ved innervegger i plast eller treverk, innerdører i treverk. Himlinger fremstår som dels isolert, hovedsakelig med bord- eller platekledninger. Dels åpen himling. Åpne himlinger med synlige taksperrer og stålplatetak. Takkonstruksjoner tekket med bølgeblikksplater, uten undertaksløsning. Renner og nedløp i metall. Tretrapp del deler av loftsrom. Innlagt vann/avløp. 2 stk vanninntak med PE-slanger, montert 2 stk vannmålere. Montert bereder, røropplegg med kobberør og PVC. Strømskap plassert i teknisk rom, kurser hovedsakelig med porselenssikringer. Hovedskap med digital strømmåler og stigerkurser, montert overspenningsvern. Åpent ledningsnett av blandet alder. Tekniske anlegg må gjennomgås av teknisk fagpersonell. Ved befaringen påvist lekkasje ved innvendig vegg hjørne mot vest.

## Bygningmessig beskrivelse

### Bygg C: Kaldtlager

### Beskrivelse av bygningen

Grunn fremstår bestående av sandmasser. Ukjent vedr såler og frostisolering. Grunnmur evt kantforsterket plate, sokler under yttervegger. Støpt gulv ved hele gulvarealet, utlagt teppebelegg ved gulvarealet. Bærende yttervegger i bindingsverk og takkonstruksjoner med prefabrikkerte taksperrer. Yttervegger med utvendig stående kledning, åpent uisolert bindingsverk. Skyveporter i treverk. Åpen himling med synlige taksperrer og skiveavstivinger, undertak fremstår utført med vindsperreapp. Saltakskonstruksjoner tekket med stålplater. Renner og nedløp i metall. Uten innlagt vann/avløp. Innlagt strøm, montert belysning. Renner og nedløp med enkelte skader. Overflatebehandling med vedlikeholdsbehov, lokale råteskader.

### Eiendommens utviklingsmuligheter

Næringsbygg med forretningslokaler og lagerlokaler i tilknytning tidligere gartnerivirksomhet. Store åpne arealer ved begge plan med muligheter for inndelinger. Arealer anses tilrettelagt for tidligere næringsdrift.

### Arealdisponering

#### Bygg A: Næringsbygg (kontorbygg)

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Kjeller	83	68	Næringslokaler med garderober, vaskerom, 2 stk dusjrom, 4 stk toalettrom, vaskerom, ganger, bod, teknisk rom og trapperom. Areal oppmålt til 72 m2 BRA hvor trapperom for utvendig kjelleradkomst utgjør 4 m2 BRA.
1.etasje	105	92	Næringslokaler med kontor, møterom, kjøkken/spiserom, gang m/servant, bod/trapperom til loft samt trapperom til kjeller. Areal oppmålt til 92 m2 BRA.
Loft	0	0	Kaldtloft med lagringsmulighet, dels etablert gulv. Potensiale for bruksareal med ca 15 m2 BRA og for gulvflate med ca 35 m2.
<b>Sum</b>	<b>188</b>	<b>160</b>	

#### Arealeffektivitet

Næringsbygg som administrasjonsbygg i tilknytning tidligere gartnerivirksomhet. Arealeffektiviteten anses forholdsvis god i forhold til byggets formål.

#### Bygg B: Stor lagerbygning

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1.etasje	1462	1425	Lagerbygning med tekniske rom, toalettrom og diverse haller/lagerrom. Areal oppmålt til 1425 m2 BRA.
<b>Sum</b>	<b>1462</b>	<b>1425</b>	

#### Arealeffektivitet

Arealeffektiviteten anses forholdsvis god i forhold til byggets formål.

#### Bygg C: Kaldtlager

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1.etasje	162	156	Kaldtlager. Areal oppmålt til 156 m2 BRA.
<b>Sum</b>	<b>162</b>	<b>156</b>	

#### Arealeffektivitet

Arealeffektiviteten anses god i forhold til byggets formål.

### Leiearealer

1	Beskrivelse	Kontorbygg	Areal	188 m <sup>2</sup>
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
	<i>Ingen løpende kontrakter.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokaler.		Markedsleie	Kr. 400,-/m <sup>2</sup>
			Markedsleie pr. år	Kr. 75 200,-

2	Beskrivelse	1.etasje stort lagerbygg	Areal	1 462 m <sup>2</sup>	
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato		
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>	
	<i>Ingen løpende kontrakter.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>	
	Markedsleie stipulert for utleie av lagerareal.		Markedsleie	Kr. 150,-/m <sup>2</sup>	
			Markedsleie pr. år	Kr. 219 300,-	
3	Beskrivelse	1.etasje kaldt lager	Areal	162 m <sup>2</sup>	
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato		
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>	
	<i>Ingen løpende kontrakter.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>	
	Markedsleie stipulert for utleie av lagerareal.		Markedsleie	Kr. 150,-/m <sup>2</sup>	
			Markedsleie pr. år	Kr. 24 300,-	
<b>Sum</b>			<b>Areal</b>	<b>Leieinntekt</b>	<b>Markedsleie</b>
			<b>1 812 m<sup>2</sup></b>	<b>Kr. 0,-</b>	<b>Kr. 318 800,-</b>

### Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

### Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	7,50 %
--------------------	--------

#### Kommentar

Beregnet salgsverdi etter krav om avkastning på 7,5 % over 10 år. Nøktren vurdering av avkastningskravet i stabilt rentemarked. Næringseiendom hvor det med normal drift kan forventes en stabil omsetning. Med et avkastningskrav på 7,5 % vil en oppnå et årlig driftsoverskudd samt at tap ved ledighet er dekket opp og det vil være rom for oppgradering av bygningsmassen utover det normale vedlikeholdet. Forutsatt en verdistigning på 1% pr år og en inflasjon på 2,5% i markedet. En verdistigning på 1% er svært moderat, men det forventes en svak økning av markedsinteressen. Inflasjon på 2,5 % pr år er et gjennomsnitt i markedet de senere år samt at prognoser fra Norges Bank og SSB har samme tendens for de nærmest kommende år.

### Kapitalisert verdi

			Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt			Kr. 0	Kr. 318 800
Andre inntekter			Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 27 993		
	Eiendomsskatt	Kr. 40 593		
	Forsikring	Kr. 35 278		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 110 000		
	Renovasjon	Kr. 8 000		
- Ledighet			Kr. 221 864	Kr. 221 864
- Ledighet				Kr. 31 880
= Netto leieinntekt			Kr. -221 864	Kr. 65 056
<b>Kapitalisert verdi</b>	Diskonteringsrente	7,50 %	<b>Kr. -2 958 000</b>	<b>Kr. 867 000</b>



#### Kommentar til eierkostnader

Årlig samlet forsikringutgift for 2024 oppgitt med kr 35.278,-.  
 Samlede årlige kommunale utgifter vann og avløp oppgitt med kr 27.992,50. Samlet eiendomsskatt for 2024 angitt med kr 40.593,-.  
 Stipulert årlige utgifter renovasjon til kr 8.000,-.  
 Årlige vedlikeholdsutgifter er satt til 80 kr/m<sup>2</sup> grunnet noe etterslep av vedlikehold samt nødvendige oppgraderinger ved lokaler og fordelt over en 10-årsperiode.

### Ledighet

Generell ledighet	10,00 %
-------------------	---------

#### Kommentar

Beregnet ledighet med 10 % ved verdianalysen tilsvarende ca 1 måneds ledighet.

### Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

### Kommentarer til grunnboksbladet

Grunnboksblad er ikke fremlagt.

### Teknisk verdiberegning

Bygg A: Næringsbygg (kontorbygg)	Beregnete byggekostnader	Kr.	6 016 000	Kr./m <sup>2</sup>	32 000
	Verdireduksjon	48% -	Kr. 2 887 680	Kr./m <sup>2</sup>	15 360
	Teknisk verdi	=	Kr. 3 128 320	Kr./m <sup>2</sup>	16 640
Bygg B: Stor lagerbygning	Beregnete byggekostnader	Kr.	11 696 000	Kr./m <sup>2</sup>	8 000
	Verdireduksjon	48% -	Kr. 5 614 080	Kr./m <sup>2</sup>	3 840
	Teknisk verdi	=	Kr. 6 081 920	Kr./m <sup>2</sup>	4 160
Bygg C: Kaldtlager	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 296 000	Kr./m <sup>2</sup>	8 000
	Verdireduksjon	48% -	Kr. 622 080	Kr./m <sup>2</sup>	3 840
	Teknisk verdi	=	Kr. 673 920	Kr./m <sup>2</sup>	4 160
Sum teknisk verdi uten tomt		=	Kr. 9 884 160	Kr./m <sup>2</sup>	5 455
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+	Kr. 38 907 570	Kr./m <sup>2</sup>	650
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		=	<b>Kr. 48 791 730</b>		

#### Kommentar

Som veiledning for tekniske verdier er Holte Kalkulasjonsnøkkel med byggekostnader for kontorer samt lagerbygg benyttet.

### Kontantstrømsanalyse

Inntekter	Diskonteringsrente										12.08.2024	
	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10		SUM
Kontraktstfestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedtleie, ikke kontraktstfestet	318 800	318 800	318 800	318 800	318 800	318 800	318 800	318 800	318 800	318 800	318 800	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Brutto leieinntekt</b>	<b>318 800</b>	<b>318 800</b>	<b>318 800</b>	<b>318 800</b>	<b>318 800</b>	<b>318 800</b>	<b>318 800</b>	<b>318 800</b>	<b>318 800</b>	<b>318 800</b>	<b>318 800</b>	
<b>Generelle kostnader</b>												
Offentlige avgifter	27 993	27 993	27 993	27 993	27 993	27 993	27 993	27 993	27 993	27 993	27 993	
Eiendomsskatt	40 593	40 593	40 593	40 593	40 593	40 593	40 593	40 593	40 593	40 593	40 593	
Forsikring	35 278	35 278	35 278	35 278	35 278	35 278	35 278	35 278	35 278	35 278	35 278	
Vedlikehold og administrasjon	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	
Andre kostnader	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	
Ledighet	31 880	31 880	31 880	31 880	31 880	31 880	31 880	31 880	31 880	31 880	31 880	
<b>Ekstraordinære kostnader</b>												
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Sum kostnader</b>	<b>253 744</b>	<b>253 744</b>	<b>253 744</b>	<b>253 744</b>	<b>253 744</b>	<b>253 744</b>	<b>253 744</b>	<b>253 744</b>	<b>253 744</b>	<b>253 744</b>	<b>253 744</b>	
<b>Netto leieinntekt</b>	<b>65 056</b>	<b>65 056</b>	<b>65 056</b>	<b>65 056</b>	<b>65 056</b>	<b>65 056</b>	<b>65 056</b>	<b>65 056</b>	<b>65 056</b>	<b>65 056</b>	<b>65 056</b>	
<b>Nåverdi av kontantstrøm</b>	<b>62 746</b>	<b>58 368</b>	<b>54 296</b>	<b>50 508</b>	<b>46 984</b>	<b>43 706</b>	<b>40 657</b>	<b>37 820</b>	<b>35 182</b>	<b>32 727</b>	<b>462 993</b>	
									Yield, terminalverdi	7,50%		
									Terminalverdi	867 413		
									Nåverdi av terminalverdi	420 864		
									<b>Nåverdi av kontantstrøm</b>	<b>883 856</b>		
									Tilsvare yield i dag på	7,10%		

### Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	6,50 %	6,75 %	7,00 %	7,25 %	7,50 %	7,75 %	8,00 %	8,25 %	8,50 %
Nåverdi av kontantstrøm	903 500	898 464	893 512	888 643	883 856	879 149	874 520	869 968	865 490
Kapitalisert verdi	1 000 862	963 793	929 371	897 324	867 413	839 432	813 200	788 558	765 365

## Andre verdifaktorer

Det er lagt inn tilnærmet like leieinntekter pr m2 basert på en leietaker for hele bygget.  
Det ligger antakelig potensial ved utnyttelse av næringsdelen med en ombygging med utleieseksjoner evt boligformål, men dette vil måtte kreve omregulering evt søknad om dispensasjon og bruksendring. Se også under premisser vurderinger omkring grunnforurensning.

## Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Bygningene og lokalene er tilpasset tidligere drift. Ved annen forretningsdrift eller annet bruksformål må sannsynligvis lokalene ombygges noe. Det har vært næringsdrift i lokalene frem til i nyere tid med diverse endringer igjennom årene.  
Det omsettes svært få sammenlignbare eiendommer. Den kapitaliserte verdien ved utleie av bygningsmassen eller kontantstrømanalysen anses kun veiledende ved et salg og omfatter ikke potensialet ved eiendommen som helhet.  
Verdisettingen settes ut fra bestående bygningsmasse og tomtens tekniske verdi. Potensiale for videre utvikling av eiendommen må vurderes av den enkelte interessent.

## Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

**Dagens normale salgsverdi**  
**Kr. 40 000 000,-**

Takstingenør og byggmester med  
4 sentrale godkjenninger.  
Taksering/verdivurdering av bolig,  
hytter, landbruk, boligsalgsrapport,  
skade, skjønn m.m.

Takstingeniør  
**Arild Lund**  
Bergevegen 91  
N-2420 Trysil



Trysilvassdragets Skogeierlag  
Storvegen 13  
2420 Trysil

Trysil 16.01.2024

Att: Anne Kari Vik, [akv@trysilvassdraget.no](mailto:akv@trysilvassdraget.no)

Side 1 av 2

## TRYSIL PLANTESKOLE - JORDPRØVER.

Prøvetakingen omhandler gbnr. 37/588 og 59/27 og utgjør 51.134 m<sup>2</sup> av hele eiendomsmassene på 60.127 m<sup>2</sup>.

Gnr/bnr	Hjemmel	Areal m <sup>2</sup>	Eier fra:
37/588	Trysilvassdragets Skogeierlag	17.771	05.02.2019
59/27	----- « -----	33.363	07.03.1962
26/376	----- « -----	5.139	14.07.1967
26/311	----- « -----	1.000	27.09.1967
26/310	----- « -----	844	27.09.1967
26/232	----- « -----	1.740	20.01.1968
		<b>60.127</b>	

Skogeierlaget ønsket å selge eiendommene sine og jeg ble kontaktet i starten av oktober i år for å ta jordprøver og få analysert disse med tanke forurenset grunn. Man mente at prøver på ca. 0,3 og 1-meters dybde ville være representative. I tillegg noen prøver på 1,5 meters dybde.

Trysil Pukkverk AS, med egnet gravemaskin, ble engasjert til å grave på eiendommene 37/588 og 59/27. Gropene ble markert og nummerert på kartet (**vedlegg 1**) samt fortløpende koordinatmålt (**koordinatene med kart vedlegg 2**). På hver eiendom (37/588 og 59/27) gravde man 25 gropes med to prøver i hver grop – totalt 100 jordprøver. Man valgte å få analysert fem tilfeldige prøver på hver eiendom om de ville indikere forurensning. De ti tilfeldige utvalgte prøvene ble analysert og ble levert hos SGS på Hamar, som er en avdeling av et stort skandinavisk selskap. Av de ti prøvene viser seks høye konsentrasjoner av DDT mens fire viser gode resultat (**vedlegg 3**). For en mer detaljert oversikt, er resultatene produsert i A3 format. Anne Kari Vik sørger for ett eksemplar til hvert styremedlem.

I tillegg har jeg søkt på NGU's database om radonforholdene (**vedlegg 4**) og løsmassene (**vedlegg 5**). Kartet for radon og viser moderat til lav aktsomhetsgrad. Løsmassene viser bresjøavsetning, uspesifisert.


-----  
Telefon arbeid/privat +47 905 87 375 – Bank: 1822.23.56438 – foretaksnr.: 976 159 632

E-post: [post@arild-lund.no](mailto:post@arild-lund.no) web: [www.arild-lund.no](http://www.arild-lund.no)

I den reviderte utgaven av bestemmelsene for Mosanden Industriområde datert 17.02.2023 i DS-sak 23/29 (**vedlegg 6**) utgjør et parti mot Trysilvegen GP1 i bestemmelsenes punkt 4.1, Park. Det største område har benevnelsen LG i punkt 5.1, Gartneri.

Miljødirektoratet har utgitt en veileder for tiltakshavere og konsulenter: [Forurenset grunn-veileder - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](#). På side 2 i Tolke og rapportere resultater er normverdien for DDT 0,04 mg/kg.

Med hilsen



Arild Lund

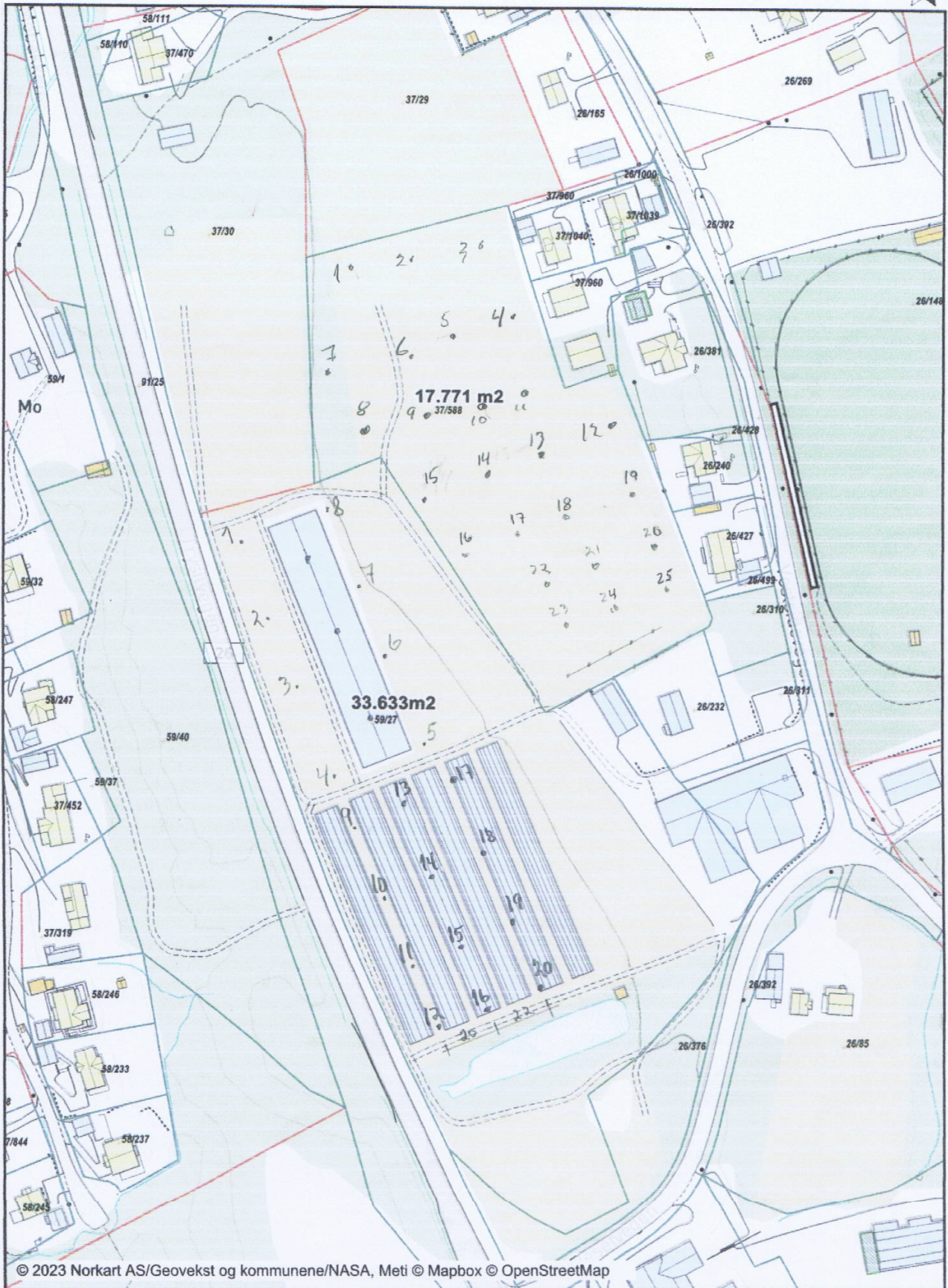


# Trysilvassdragets Skogeierlag

Dato: 18.10.2023

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



12  
3/1

Byggesaksnummer:  
Projekt:  
Projektetegnelse:  
Arkitekt:

Tilbyder:  
**Trysil Pukkverk AS**  
Byggesaks:  
**Planteskole**  
Går/Byr. Kommune:

Type tegning:  
**Stikningsdata**  
Prosjekt. Saksnummer:  
**23098**

1:1000

Utgitt dato:  
20.11.2023  
Kontroll dato:  
20.11.2023  
Signatur:  
Simen

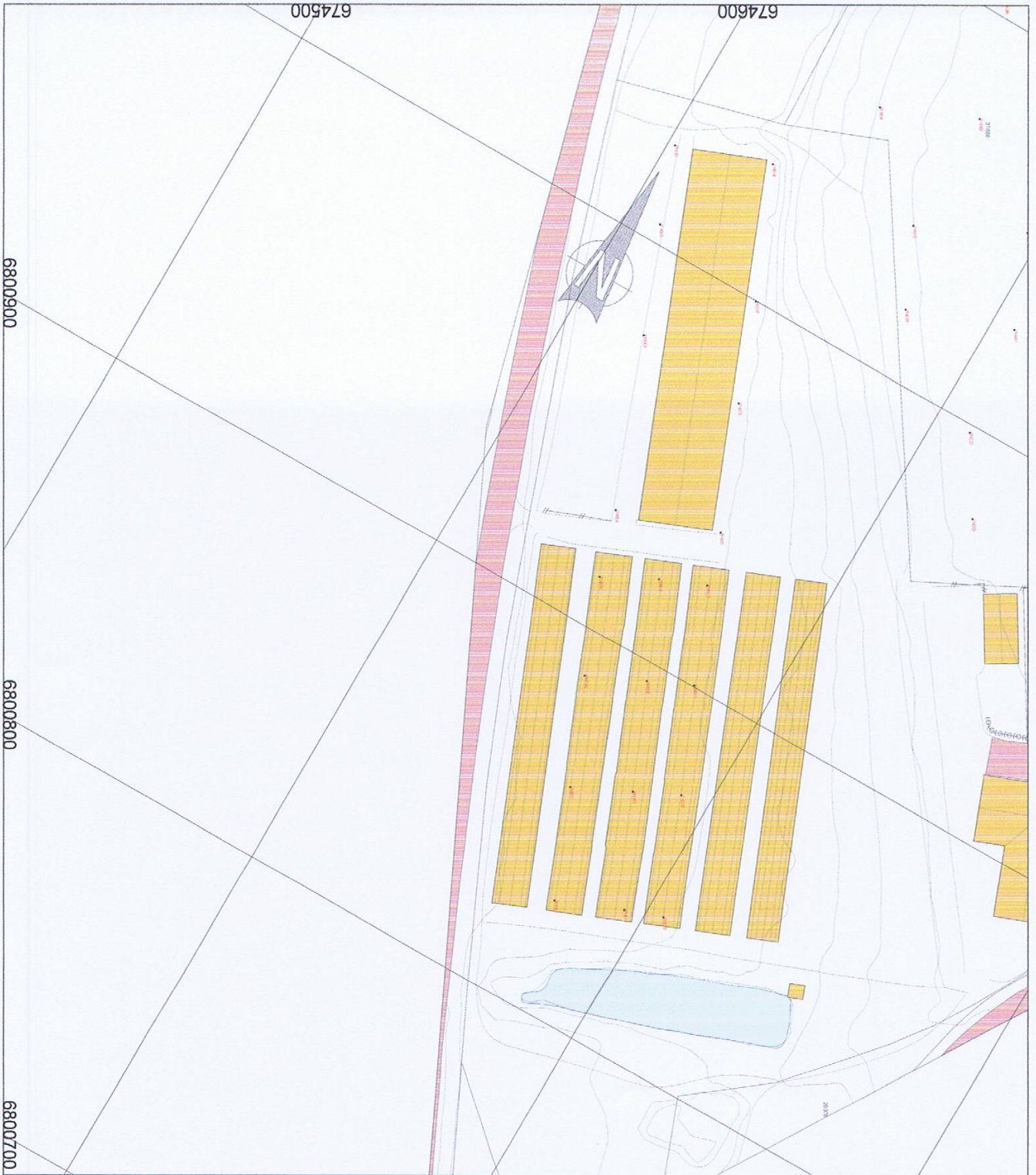
Denne tegning er beskyttet etter lov om åndsverk av 12.05.1967, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke. ©



-00 Leica Geosystems AG **gnr. 37 gnr. 588**  
-00 Instrument: CS20 Meledato: 01.11.2023  
-00 Melejobb: Planteskole Operatxr: Mikael Bakken

05 PH001	Provehull	6801135.138	674650.817	357.751
05 PH002	Provehull	6801137.701	674671.516	358.298
05 PH003	Provehull	6801143.012	674688.276	358.423
05 PH004	Provehull	6801118.503	674697.576	358.598
05 PH005	Provehull	6801112.011	674676.973	358.611
05 PH006	Provehull	6801104.077	674659.886	358.273
05 PH007	Provehull	6801095.631	674640.157	357.564
05 PH008	Provehull	6801062.324	674644.731	357.672
05 PH009	Provehull	6801073.104	674669.546	358.479
05 PH010	Provehull	6801080.915	674687.950	358.660
05 PH011	Provehull	6801086.455	674711.237	358.656
05 PH012	Provehull	6801068.829	674734.129	358.363
05 PH013	Provehull	6801062.104	674716.773	358.824
05 PH014	Provehull	6801052.819	674696.256	358.719
05 PH015	Provehull	6801039.024	674668.647	358.031
05 PH016	Provehull	6801018.231	674678.265	357.920
05 PH017	Provehull	6801028.244	674706.346	358.612
05 PH018	Provehull	6801036.275	674728.062	358.608
05 PH019	Provehull	6801042.259	674744.421	358.123
05 PH020	Provehull	6801018.716	674755.359	358.097
05 PH021	Provehull	6801012.240	674737.447	358.496
05 PH022	Provehull	6800997.913	674710.065	358.415
05 PH023	Provehull	6800977.694	674722.555	358.385
05 PH024	Provehull	6800988.871	674748.763	358.278
05 PH025	Provehull	6800996.267	674771.134	357.519





Regringens namn		Projekt	
Fogdheringens		Arkitekt	
Talskriver		Talskriver	
Trysil Pukkverk AS		Talskriver	
Bygghuset		Talskriver	
Planetskola		Talskriver	
Giv./By./Kommune		Talskriver	
<b>Stikningsdata</b>			
Prosjektnummer	Tegningsnummer	Rev.	Utskrift
23098	03		1:1000
Type tegning		Etablering	
Tegningsdato		Utskriftsdato	
20.11.2023		20.11.2023	
Bygghuset		Bygghuset	
Sjansen		Sjansen	

Du kan tegning er beskrevet eller for en detalj av 1:200 eller 1:500 må ikke endres uten skriftlig samtykke. ©

-00 Leica Geosystems AG **gnr. 59 bnr. 27**  
-00 Instrument: CS20 Meledato: 10.11.2023  
-00 Melejobb: Planteskole Operatxr: Mikael Bakken

05 PH001	Provehull	6801025.571	674601.932	362.098
05 PH002	Provehull	6801004.989	674609.209	362.271
05 PH003	Provehull	6800976.788	674620.375	362.303
05 PH004	Provehull	6800931.492	674637.819	362.390
05 PH005	Provehull	6800940.241	674665.536	362.059
05 PH006	Provehull	6800973.650	674651.849	362.213
05 PH007	Provehull	6800999.861	674642.047	362.245
05 PH008	Provehull	6801034.422	674627.359	362.263
05 PH009	Provehull	6800913.518	674643.322	362.651
05 PH010	Provehull	6800887.994	674653.360	362.663
05 PH011	Provehull	6800859.560	674665.157	362.699
05 PH012	Provehull	6800830.609	674677.008	362.740
05 PH013	Provehull	6800920.856	674657.490	362.442
05 PH014	Provehull	6800894.996	674668.555	362.437
05 PH015	Provehull	6800866.940	674680.423	362.440
05 PH016	Provehull	6800837.767	674694.613	362.403
05 PH017	Provehull	6800925.947	674669.595	362.313
05 PH018	Provehull	6800900.380	674680.263	362.273
05 PH019	Provehull	6800872.619	674692.260	362.358
05 PH020	Provehull	6800841.345	674704.751	362.325

3

3/1

RESULTATENE i A3



## LEVERANDØR

SGS Analytics Norway AS

Bekkeliveien 2

N-2315 Hamar

Telefon: 4000 7001

e-post: [no.hn.kundeservice@sgs.com](mailto:no.hn.kundeservice@sgs.com)

Organisasjonsnr: 980 800 873

## KUNDE

SGS Jordkunder

2315 HAMAR

### Objektliste

Arild Lund

### Prøvetype

Mark

### Antal Prøver

10

Tilstandsklasse/Stoff	Meget god	God	Svært dårlig	N/A
Arsenik, As	10	0	0	0
Bly, Pb	10	0	0	0
Kadmium, Cd	10	0	0	0
Kvicksilver, Hg	10	0	0	0
Koppar, Cu	10	0	0	0
Zink, Zn	10	0	0	0
Nickel, Ni	10	0	0	0
PCB Summa 7 st	10	0	0	0
DDT, summa	0	4	6	0
Benso(a)pyren	10	0	0	0
PAH,summa 16 st	10	0	0	0
Bensen	10	0	0	0
Alifater >C8-C10	10	0	0	0
Alifater >C10-C12	10	0	0	0
Alifater summa >C12-C35	10	0	0	0

3  
3/2



SGS er en global leder innen kontroll, verifisering, testing og sertifikater. Vi er anerkjent som en ledende global referanse innen kvalitet og pålitelighet. Vi leder et nettverk med over 2600 avdelinger og laboratorier i hele verden som har over 89 000 ansatte.



**Inforklaring**

**Farve - aktsomhet**

**Risikograder**



- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker

Tegnforklaring









Løsmasser, landsdekkende (oversikt)

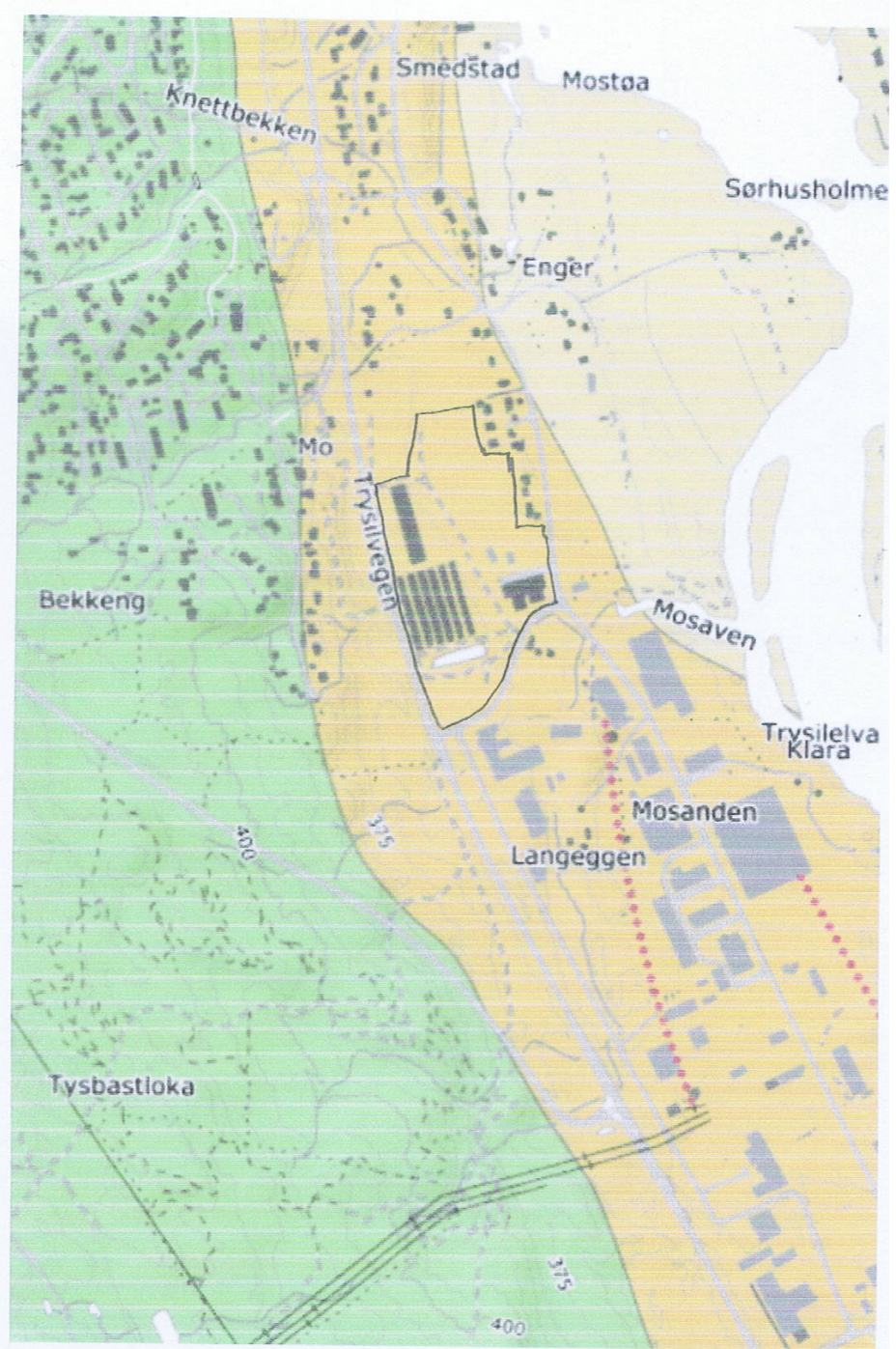
▲ Løsmassekartet er sammensatt av kartlegging av løsmasser i ulike målestokk. Kontrollér kvaliteten før bruk.

Formlinjer (oversikt)

-  Randmorene
-  Esker

Løsmasseflater (oversikt)

-  Morenemateriale, tykt dekke
-  Avsmeltingsmorene
-  Breeiv- og fjell- bresjøavsetning, uspesifisert
-  Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
-  Marin strandavsetning, tykt dekke
-  Elve- og bekkeavsetning, uspesifisert
-  Blokkhav
-  Skredmateriale, tykt dekke/ur
-  Torv og myr (organisk materiale)
-  Bar fjell, stedvis tynt/ usammenhengende løsmassedecke





**Trysil kommune**  
Plan- og miljøavdelingen

b  
6/1

# 20080100

## Mosanden Industriområde

**Saken gjelder:** Detaljreguleringsplan for Mosanden Industriområde

**Vedtaksdato:** 12.02.2008

**Vedtatt av:** Trysil kommunestyre

**Lovverk:** Plan- og bygningsloven 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Knytning(er) mot andre planer:**

**Endring(er) av plan:**

Mindre endring 20.11.2018, i DS-sak 18/870

Mindre endring 18.08.2021, i DS-sak 21/635

Mindre endring 17.02.2023, i DS-sak 23/29

Saken består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.



**TRYSIL KOMMUNE**

2420 Trysil

*Bjørn Tore Bækken*

Bjørn Tore Bækken  
Plansjef

#### 4 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

##### 4.1 PARK (GP1-3 og 5-7)

Parkbeltene skal inngå som en del av tilliggende byggeområder, og opparbeides og vedlikeholdes av utbygger / tiltakshaver. Området kan ikke bebygges eller brukes til lagring. Eksisterende vegetasjon kan kun fjernes etter godkjenning fra kommunen. Parkbeltene skal ferdigstilles samtidig med tilliggende byggeområder forøvrig. Vesentlige terrenginngrep tillates ikke.

##### 4.2 PARK (GP4)

Området kan benyttes til friluftaktiviteter og som utgangspunkt for vannaktiviteter. Mindre installasjoner, utstyrslager, klatretårn m.m. tillates innenfor området.

##### 4.3 FRIOMRÅDE (GF)

Innenfor området er det tillatt å anlegge en gjennomgående tursti for allmennheten.

##### 4.4 NATUROMRÅDE (GN1 og GN2)

Området skal sikres som en grønn sone innen industriområdet. Området kan ikke bebygges eller brukes til formål som medfører forurensning av bekken, herunder masseforflytting / -lagring etc.

#### 5 LANDBRUKS-, NATUR og FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 12-5 NR. 5)

##### 5.1 GARTNERI (LG)

Innenfor området er det tillatt med bygninger og anlegg for drift av planteskole, samt tilknyttet salgsvirksomhet / hagesenter.

Maksimal mønehøyde skal være 10 m.

Maksimal gesimshøyde skal være 8 m.

Maksimal utnyttingsgrad skal være: %-BYA = 60 %.

##### 5.2 LNFR-AREAL FOR NØDVENDIGE TILTAK FOR LNFR (L)

Innenfor felt L er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring; det vil i praksis si tradisjonell landbruksvirksomhet.

#### 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 NR. 6)

##### 6.1 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG (VFV)

Felt VFV skal være allment tilgjengelig som friluftsområde.

#### 7 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

##### 7.1 FARESONE FLOMFARE (H320\_1-4)

Ved oppføring av nybygg eller utvidelse av eksisterende bygningsmasser innenfor hensynssonen for flom, skal det iverksettes nødvendige tiltak/prosjektering for å sikre bygningene mot flomskader.







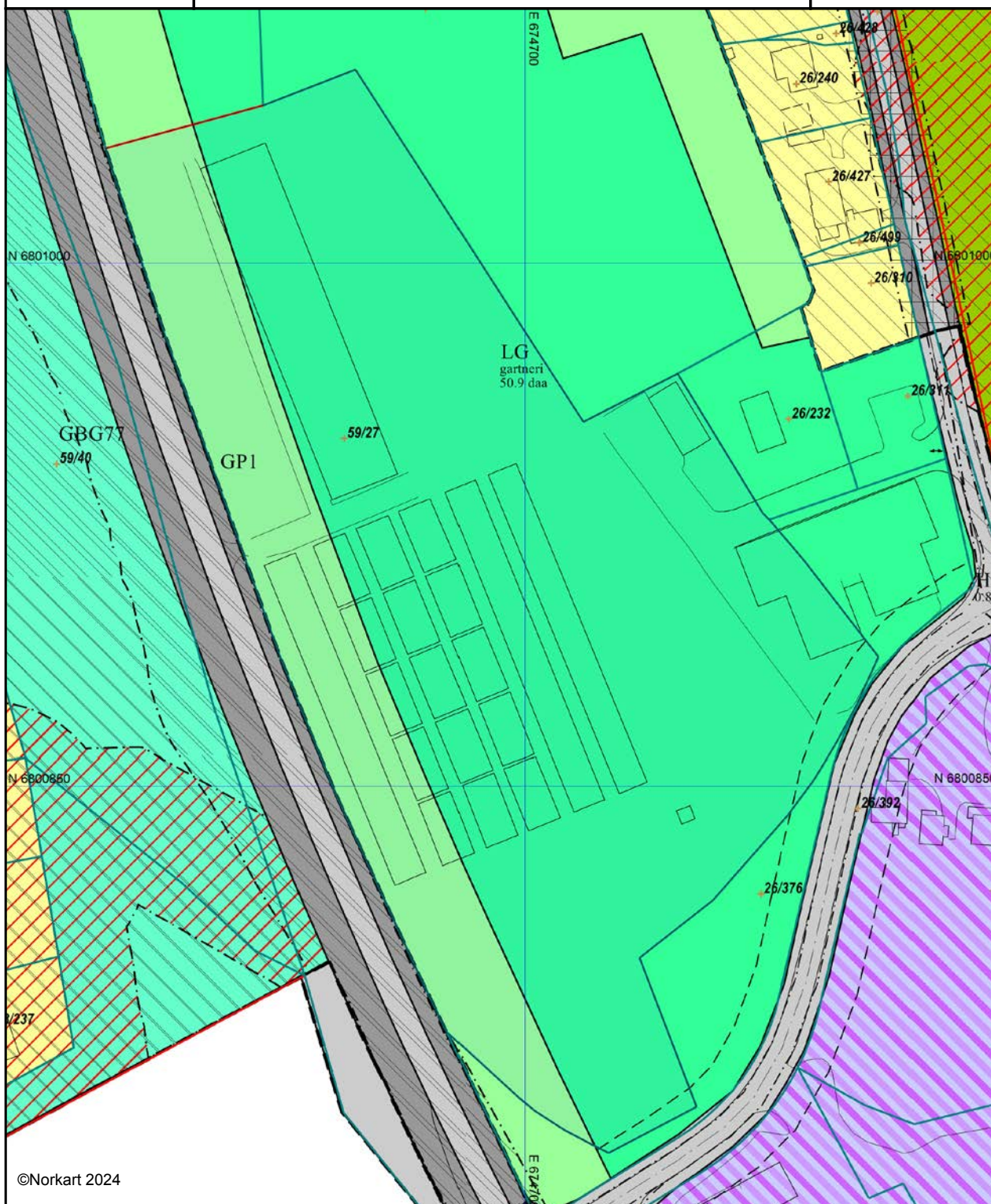
Trysil kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 59/27  
Adresse:  
Utskriftsdato: 06.09.2024  
Målestokk: 1:1500



UTM-32





©Norkart 2024


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Eiendomskart

-  Teiggrense god nøyaktighet ( $\leq 13$  m)
-  Teiggrense dårlig nøyaktighet ( $>13$  m)

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Annen veggrunn

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Idrett
-  Forretning/kontor/industri
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Blågrønnstruktur
-  Park
-  Gartneri
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Båndlegging for regulering etter PBL



### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal

### Bygninger

-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Taksprang
-  Låvebru

### Vegsituasjon

-  Vegkant
-  Annet vegareal



**Trysil kommune**  
Plan- og miljøavdelingen

# 20080100

## Mosanden Industriområde

**Saken gjelder:** Detaljreguleringsplan for Mosanden Industriområde

**Vedtaksdato:** 12.02.2008

**Vedtatt av:** Trysil kommunestyre

**Lovverk:** Plan- og bygningsloven 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Knytning(er) mot andre planer:**

**Endring(er) av plan:**

Mindre endring 20.11.2018, i DS-sak 18/870

Mindre endring 18.08.2021, i DS-sak 21/635

Mindre endring 17.02.2023, i DS-sak 23/29

Saken består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.



**TRYSIL KOMMUNE**

2420 Trysil

  
.....  
Bjørn Tore Bækken  
Plansjef

Definisjoner:

%-BYA, prosent bebygd areal:

Angir andelen av tomtearealet som bebyggelsen maksimalt kan dekke.

Vedrørende utnyttning og måleregler vises det for øvrig til kap. III og IV i Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven med Miljøverndepartementets veileder, T 1205 og Norsk standard, NS 3940.

## **1 FELLESBESTEMMELSER**

- 1.1 Bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser.
- 1.2 Høyde på gjerder skal ikke overstige 2,0 m.
- 1.3 Biloppstillingsplasser skal beregnes etter følgende norm:  
Bolig: 2 biloppstillingsplasser pr boenhet.  
Andre formål: 1 biloppstillingsplass pr. 50 m<sup>2</sup> BRA.  
Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass.  
Parkeringsareal skal regnes med i utnyttelsesgraden.  
Trysil kommune kan vurdere redusert krav til parkering dersom det er bedrifter som har spesielt store lagerlokaler som ikke er knyttet opp mot publikumsaktiviteter.
- 1.4 I forbindelse med søknad om tiltak skal det legges fram en situasjonsplan som viser arealbruk inkludert grøntanlegg, jf. prinsippskisse for grønt datert 17.10.2006.
- 1.5 Det skal legges vekt på å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon under opparbeiding av planområdet.  
Tomteareal som ikke opparbeides skal behandles parkmessig. Ved store terrenginngrep skal det tilsåes og plantes med lokale vegetasjonsarter for å ta vare på naturpreget.
- 1.6 Strømforsyningsnett og tele/tv/data og lignende skal i planområdet legges som jordkabler. Kravet gjelder ikke innregulerte hovedlinjer i området.
- 1.7 Før bygninger og anlegg tas i bruk skal utearealer være ferdig opparbeidet av tiltakshaver.
- 1.8 Tilliggende kjøreveg langs den enkelte forretningstomt skal være ferdig opparbeidet før bygningene på byggeområdet tas i bruk.
- 1.9 Det tillates ikke etablert bedrifter som vil øke ulempene vesentlig for beboerne i omkringliggende boligområder, ved støy eller andre forurensninger.
- 1.10 Nye bygninger skal plasseres på et nivå som er sikkert i forhold til en 200-årsflom, for å unngå vannskader og setningsskader på bygg.
- 1.11 Takform skal være saltak eller flatt tak.
- 1.12 Nye bygninger eller tilbygg utover 250 m<sup>2</sup> BRA på eksisterende bygg skal knyttes til fjernvarmeanlegget som er gitt konsesjon innenfor planområdet.

- 1.13 Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturmidler som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med disse bestemmelsene. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommunes kulturarvseksjon, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

## **2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)**

### **2.1 BOLIGBEBYGGELSE (B1)**

Bolighus skal oppføres som frittliggende småhus med inntil 2 boenheter pr. hus, og mønehøyde maksimalt 8 m. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige % BYA = 20. Det tillates verkstedvirksomhet i underetasje.

Biloppstillingsplasser skal beregnes etter følgende norm:

- 2 biloppstillingsplass pr. boenhet.
- Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass.

### **2.2 BENSINSTASJON/VEGSERVICEANLEGG (BV)**

Området skal benyttes til bensinstasjon. Utvendig lagring tillates ikke.

Maksimal møne- / gesimshøyde (flatt tak) skal være 8 m.

Maksimal gesimshøyde skal være 5,5 m.

Maksimal utnyttingsgrad skal være: %-BYA = 60 %.

### **2.3 RENOVASJONSANLEGG (BRE)**

Innenfor området er det tillatt med lager og lagringsplass for kommunalteknisk drift, samt andre bygninger og anlegg til mottak og omlasting av avfall.

Maksimal møne- / gesimshøyde skal være 10 m.

Maksimal utnyttingsgrad skal være: %-BYA = 60 %.

### **2.4 FJERNVARMEANLEGG (BFA)**

Arealet skal nyttes til bygging og drift av fjernvarmeanlegg. Tomta sikres atkomst fra Vestsidevegen, via felles avkjørsel til BKB2, slik som vist på plankartet.

### **2.5 FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI (BKB1, 7-12)**

I området tillates forretninger for plasskrevende varer, samt verksteder for motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast, andre større byggevarer og lignende, kontorer, garasjebygg, samt lett industri. Utendørs salgsarealer tillates. Nødvendig kontor- og lagerlokaler som er knyttet til virksomheten tillates. For tomter som vender mot Rv 26 tillates det ikke utvendig lagring og oppføring av plasthaller. Eiendom gnr. 37 bnr. 536 kan benyttes til transformatorstasjon.

Dagligvarehandel, klesforretninger og lignende tillates ikke.

Maksimal møne- / gesimshøyde skal være 10 m.

Maksimal utnyttingsgrad skal være: %-BYA = 60 %.

Ved utbygging i områdene BKB 8 og BKB 12 skal utbygger dokumentere at grunnforholdene i området er undersøkt / sikret i henhold til plan- og bygningslovens § 28-1 før utbygging kan settes i gang.

### **2.6 FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI (BKB2, 3, 5, 6)**

I området tillates forretninger for plasskrevende varer samt verksteder for motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast, andre større byggevarer og lignende, kontorer, tankanlegg for drivstoff, samt tung industri. Utendørs salgsarealer tillates. Nødvendig kontor- og

lagerlokaler som er knyttet til virksomheten tillates.  
Dagligvarehandel, klesforretninger og lignende tillates ikke.  
Maksimal møne- / gesimshøyde skal være 10 m.  
Maksimal utnyttingsgrad skal være: %-BYA = 60 %.

#### 2.7 FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI (BKB4)

I området tillates forretninger for plasskrevende varer samt verksteder for motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast, andre større byggevarer og lignende, kontorer, samt større industribedrifter. Utendørs salgsarealer tillates. Nødvendig kontor- og lagerlokaler som er knyttet til virksomheten tillates.

Dagligvarehandel, klesforretninger og lignende tillates ikke.  
Maksimal møne- / gesimshøyde skal være 10 m.  
Siloer for betongproduksjon tillates i høyde inntil 15 m.  
Maksimal utnyttingsgrad skal være: %-BYA = 60 %

#### 2.8 FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING (BKB13)

I området tillates forretninger for plasskrevende varer samt verksteder for motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast, andre større byggevarer og lignende, kontorer, garasjebygg, lett industri, samt utleie av lokaler til innendørs sportsaktiviteter. Utendørs salgsarealer tillates. Nødvendige kontor- og lagerlokaler som er knyttet til virksomheten tillates. For tomter som vender mot Rv 26 tillates det ikke utvendig lagring og oppføring av plasthaller.

Dagligvarehandel, klesforretninger og lignende tillates ikke.  
Maksimal møne- / gesimshøyde skal være 10 m.  
Maksimal utnyttingsgrad skal være: %-BYA = 60 %.

#### 2.9 BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVEDFORMÅL (BAA)

I området tillates anlegg og drift av idrettshall med tilhørende garderobeanlegg, alternativt forretninger for plasskrevende varer som trelast og andre større byggevarer, samt større industribedrifter. Utendørs salgsarealer tillates. Nødvendig kontor- og lagerlokaler som er knyttet til virksomheten tillates.

Dagligvarehandel, klesforretninger og lignende tillates ikke.  
Maksimal møne- / gesimshøyde skal være 10 m.  
Maksimal utnyttingsgrad skal være: %-BYA = 60 %.

### 3 SAMFERDSELSANLEGG og TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

#### 3.1 KJØREVEG (SKV1-6)

- 3.1.1 SKV1-6 skal opparbeides med kjørebane og parkmessig behandling.
- 3.1.2 Innenfor SKV1-6 kan det oppføres støyskjermer eller godkjennes andre tiltak for kommunalteknisk virksomhet som ikke er til hinder for området bruk som trafikkområde.
- 3.1.3 Det er tillatt med 2 avkjøringer pr. eiendom, hvorav den ene kun skal betjene vareleveranser. På større parkeringsareal kan atkomst for vareleveranse og ordinær atkomst samordnes.

#### 3.2 KOMBINERTE FORMÅL FOR SAMFERDSELSANLEGG OG/ELLER TEKNISK INFRASTRUKTURTRASEER (SKF)

Felt SKF er felles adkomst for områdene BKB10 og BV.

#### **4 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)**

##### **4.1 PARK (GP1-3 og 5-7)**

Parkbeltene skal inngå som en del av tilliggende byggeområder, og opparbeides og vedlikeholdes av utbygger / tiltakshaver. Området kan ikke bebygges eller brukes til lagring. Eksisterende vegetasjon kan kun fjernes etter godkjenning fra kommunen. Parkbeltene skal ferdigstilles samtidig med tilliggende byggeområder forøvrig. Vesentlige terrenginngrep tillates ikke.

##### **4.2 PARK (GP4)**

Området kan benyttes til friluftaktiviteter og som utgangspunkt for vannaktiviteter. Mindre installasjoner, utstyrslager, klatretårn m.m. tillates innenfor området.

##### **4.3 FRIOMRÅDE (GF)**

Innenfor området er det tillatt å anlegge en gjennomgående tursti for allmennheten.

##### **4.4 NATUROMRÅDE (GN1 og GN2)**

Området skal sikres som en grønn sone innen industriområdet. Området kan ikke bebygges eller brukes til formål som medfører forurensning av bekken, herunder masseforflytting / -lagring etc.

#### **5 LANDBRUKS-, NATUR og FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 12-5 NR. 5)**

##### **5.1 GARTNERI (LG)**

Innenfor området er det tillatt med bygninger og anlegg for drift av planteskole, samt tilknyttet salgsvirksomhet / hagesenter.

Maksimal mønehøyde skal være 10 m.

Maksimal gesimshøyde skal være 8 m.

Maksimal utnyttingsgrad skal være: %-BYA = 60 %.

##### **5.2 LNFR-AREAL FOR NØDVENDIGE TILTAK FOR LNFR (L)**

Innenfor felt L er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring; det vil i praksis si tradisjonell landbruksvirksomhet.

#### **6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 NR. 6)**

##### **6.1 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG (VFV)**

Felt VFV skal være allment tilgjengelig som friluftsområde.

#### **7 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

##### **7.1 FARESONE FLOMFARE (H320\_1-4)**

Ved oppføring av nybygg eller utvidelse av eksisterende bygningsmasser innenfor hensynssonen for flom, skal det iverksettes nødvendige tiltak/prosjektering for å sikre bygningene mot flomskader.



7.2 FARESONE BRANN-/EKSPLOSJONSFARE (H350\_1 og 2) og FARESONE HØYSPENNINGSANLEGG (H370\_1-3)

Tiltak, herunder parkering, mindre bygg uten rom for varig opphold m.m., som ikke kommer i konflikt med Elektrisitetstilsynets regelverk eller lov/forskrift om lagring av ildsfarlige væsker, tillates innenfor fareområdene.

7.3 SIKRINGSSONE FRISIKT (H140)

I frisiktsone må det være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående hindringer med diameter mindre enn 30 cm kan stå i siktretningen.

Trysil kommune 27.07.07/TH

Korrigert iht. KS-vedtak 08/02 den 16.04.08/TH

Revidert ved mindre endring 16.11.18

Revidert ved mindre endring 25.08.21

Revidert ved mindre endring 17.02.23



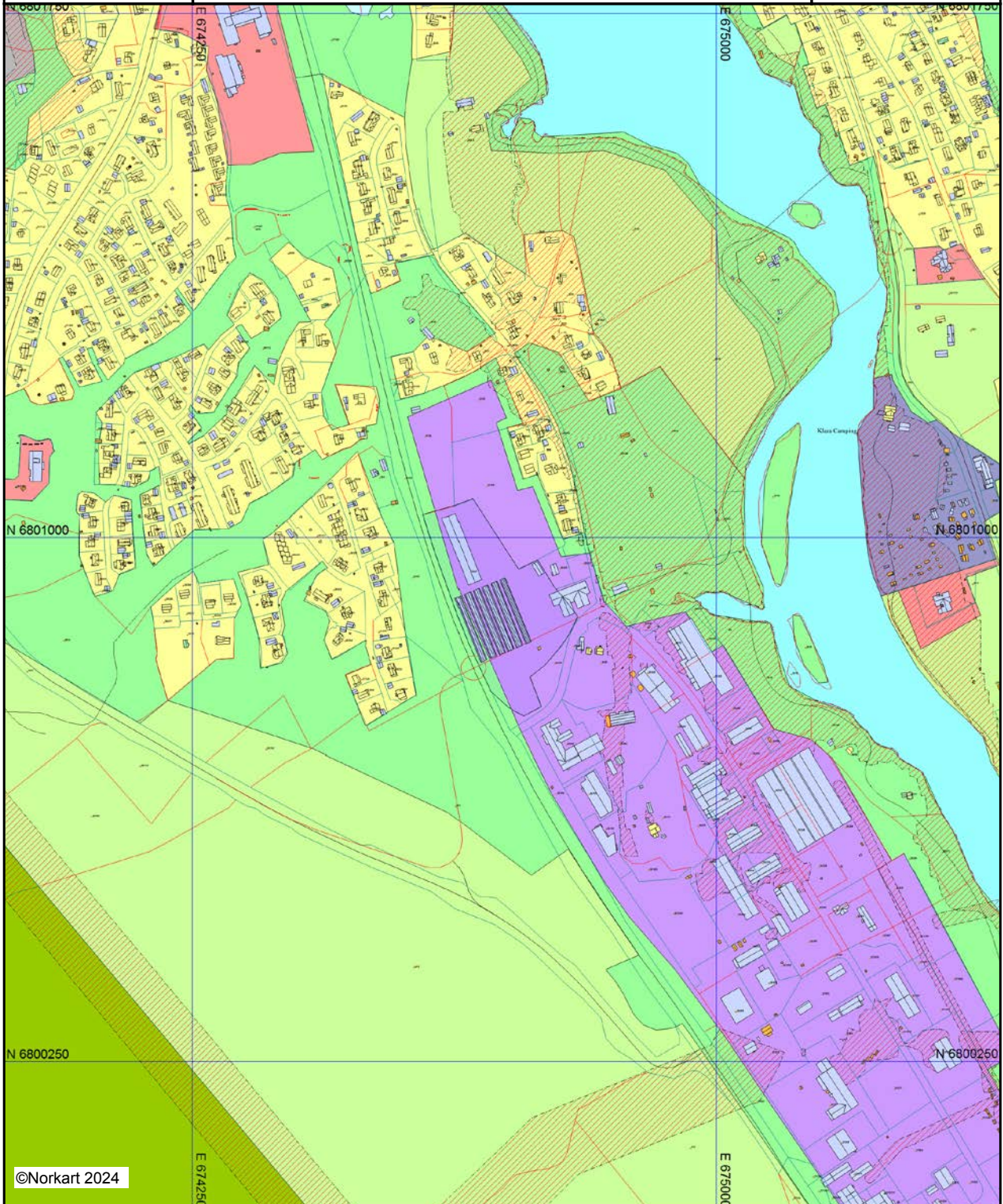
Trysil kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 59/27  
Adresse:  
Utskriftsdato: 06.09.2024  
Målestokk: 1:7500



UTM-32
















Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Eiendomskart

-  Grunneiendom
-  Festegrunn
-  Hjelpelinje mot veg
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje mot vannkant
-  Teiggrense god nøyaktighet (<= 13 cm)
-  Teiggrense dårlig nøyaktighet (>13 cm)

### Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Båndlegginggrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
-  Friluftsområde - nåværende










### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Taubane - framtidig
-  Påskrift områdenavn

### Bygninger

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Fritidsbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt
-  Bygningsavgrensning av tiltak

### Bygninger

-  Grunnmur
-  Taksprang Bunn
-  Bygning punkt
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Mønelinje



**TRYSIL KOMMUNE**

*-stavgaket foran*

**KOMMUNEPLANENS AREALDEL  
2014-2025**

**Planbestemmelser**

Vedtatt av kommunestyret 18.02.14

Mindre endring vedtatt av formannskapet 05.09.2023

## Innhold

1 PLANKRAV (jf. pbl § 11-9 nr. 1) .....	3
1.1 Forholdet til jordloven (jf. jordloven § 2).....	3
2 GENERELT .....	4
2.1 Rettsvirkning/forholdet til andre arealplaner.....	4
2.2 Krav om opparbeiding og rekkefølge (jf. pbl § 11-9 pkt. 1-8).....	4
2.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser (jf. pbl § 11-9 punkt 5).....	6
2.4 Energi (jf. pbl § 27-5 og 27-6).....	6
3 AREALBRUK (jf. pbl § 11-7 og 11-9).....	7
3.1 Generelt (jf. pbl § 11-9 nr. 8).....	7
3.2 Krav til tiltak (jf. pbl kap 29).....	7
3.3 Grønnstruktur (jf. pbl § 11-7, pkt. 3).....	8
3.4 Utbyggingsavtaler (jf. pbl § 11-9 nr. 2).....	8
3.5 Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-7, nr. 1).....	9
3.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	15
3.7 Landbruks-, natur- og friluftsmål, LNF-områder (jf. pbl § 11-7, nr. 5).....	15
4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7) .....	17
4.1 Småbåthavner i Osensjøen.....	17
4.2 Byggeforbud langs vann og vassdrag (pbl §11-11 nr. 4 og 5, jf. §1-8 siste ledd)....	17
5 HENSYNSSONER (jf. pbl §11-8).....	19
5.1 Hensyn friluftsliv .....	19
5.2 Bevaring naturmiljø.....	19
5.3 Bevaring kulturmiljø.....	19
5.4 Båndleggingssone for regulering etter pbl eller planlegging etter annet lovverk (pbl §11-8 d) .....	20
5.5 Sone for områder båndlagt etter lov om naturvern og naturmangfoldloven .....	20
5.6 Faresoner (jf. pbl §11-8 tredjeledd bokstav a).....	21
5.7 Sikringssoner - drikkevann .....	21
5.8 Støysone.....	22
Vedlegg nr. 1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.....	23
Vedlegg nr. 2 Ramme for antall reiselivssenger i Trysilfjellet – Innbygda - Nybergsund ....	26
Vedlegg nr. 3 Kriterier for lokalisering av utbyggingstiltak i Trysil .....	28
Vedlegg nr. 4 Utbyggingsavtaler .....	32
Vedlegg nr. 5 Liste over hyttestandard og antall tomter .....	34
Vedlegg nr. 6 Retningslinje for «Funksjonsklasser – vegnettsplan» .....	38
Vedlegg nr. 7 Kart over konsesjonsområde for fjernvarme i Innbygda og Mosanden .....	39
Vedlegg nr. 9 Kommuneplanbestemmelser for skilting for Mosanden næringspark.....	43
Vedlegg nr. 10 Retningslinjer for dispensasjon for bruksendring fra fritidsbolig til bolig....	45
Vedlegg nr. 11 Bestemmelser for Fageråsen vannverk – brønnområde B, D og D.....	46

## **BESTEMMELSER JF. PBL kap 11**

Rettslig bindende bestemmelser som inngår i arealdelen med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 11-7 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 § 11-7 til § 11-11. Øvrig tekst er retningsgivende ved behandling av enkeltsaker.

Vedleggene til disse bestemmelsene gjelder som bestemmelser på lik linje som punktene nedenfor. Vedlegg 6 gjelder kun som retningslinjer. Dette gjelder:

Vedlegg 1: Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Vedlegg 2: Rammetall for reiselivssenger

Vedlegg 3: Lokaliseringskriterier

Vedlegg 4: Utbyggingsavtaler

Vedlegg 5: Standard og antall hytter i hytteområdene

Vedlegg 6: Funksjonsklasser – vegnettsplan for Hedmark

Vedlegg 7: Kart som viser området for fjernvarmekonsesjon i Innbygda / Mosanden

Vedlegg 8: Bestemmelser for skilting i Trysil sentrum

Vedlegg 9: Skiltbestemmelser for Mosanden næringspark

Vedlegg 10: Retningslinjer for dispensasjonsbehandling for bruksendring fra fritidsbolig til bolig

### **1 PLANKRAV (jf. pbl § 11-9 nr. 1)**

- a) For uregulerte større byggeområder inkl. aktivitetsområder og friområder, uregulerte områder for råstoffutvinning og nye offentlige veger, kan tiltak som nevnt i pbl §§20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.
- b) Utbygging av ny restaurant / varmestue ved Fjellekspresen, skal skje på bakgrunn av vedtatt detaljreguleringsplan med spesielt fokus på adkomst og tilgjengelighet.
- c) Utvikling av alpinanlegget med nye heiser og nedfarter i område A 5801 i Fulufjellet kan bare skje på bakgrunn av en vedtatt reguleringsplan.
- d) Før etablering av motorsportaktiviteter på Tørbergsjøen skal det utarbeides en reguleringsplan med spesielt fokus på støvvurderinger og miljøhensyn.
- e) Utvidelse av driften ved Øverengvelta grustak i Jordet forutsetter at området reguleres. Det samme gjelder for utvidet drift av massetak i Tangådalen, og etablering av massetakene Rødegga og Skåret.
- f) Ved nybygging og vesentlig utbedringer av veger og andre større tiltak i kommunikasjonssystemet kan arbeid og tiltak nevnt i pbl kap 20, samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.
- g) Utbygging av hytter ved Sjøenden camping kan først skje etter vedtak av ny detaljreguleringsplan.
- h) Ny avfallsstasjon i Trysilfjellet sør må reguleres før den kan bygges ut (tidligere areal for renseanlegg).

#### 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

Kommuneplanens arealdel unntas fra rettsvirkning etter pbl § 1-5 andre ledd for alle typer reguleringsplaner i henhold til listen over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde i **vedlegg 1**. Ved motstrid, vil det si at disse planene gjelder foran arealdelen både når det gjelder arealbruk, bestemmelser og retningslinjer.

Kommuneplanen vil gjelde foran eldre planer som ikke er nevnt i vedlegg 1 (planer eldre enn 22.06.2000). De eldre planene vil utfylle kommuneplanen der det ikke er motstrid, og på punkter der kommuneplanen er taus (bl.a. for byggegrenser og fareområder). Kommuneplanen vil overstyre utnyttelsesgraden i disse planene.

### 2.2 Krav om opparbeiding og rekkefølge (jf. pbl § 11-9 pkt. 1-8)

a) I nye byggeområder for boliger kan utbygging ikke finne sted før tilfredsstillende vann-, avløps-, og elektrisitetsforsyning, vegger, herunder trafikksikre forhold for gående og syklende, er etablert. Trafikksikker skoleveg skal sikres med fortau eller gang- og sykkelveg ved utbygging av nye boligområder, eller fortetting og utvikling av nye tomter med mer enn 10 enheter innenfor eksisterende boligområder.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at planene får de kvalitetene som er nødvendig for å sikre oppnåelse av overordnede målsetninger.

I henhold til kulturminneloven § 9 er det undersøkelsesplikt for nye byggeområder før vedtak av nye planer. Hedmark Fylkeskommune skal kontaktes for vurdering av dette.

b) I nye byggeområder i Trysilfjellet kan utbygging ikke finne sted før stier og skiløyper, ev. planfrie krysninger for skivegger/løyper er etablert. Rekkefølgekrav om dette skal innarbeides i reguleringsplaner, og kravene kan søkes løst gjennom bruk av utbyggingsavtale som avklarer ansvar for utbygging og bidrag til disse tiltakene, jf. punkt 3.4 og vedlegg 4.

c) Ny adkomstløsning fra nord (Korsbergsvegen) skal bygges så langt som nødvendig for å løse ut aktuelle boligtomter før byggetillatelse gis for første bolig i områdene B1101 – B1105, samt Åsfallet dersom det ikke finnes vegutløsning fra sør for dette området.

d) Før utbygging av B 1114 og B 1115 sørover mot Øråneset, skal ny gang- og sykkelveg langs Fv. 572 bygges ut.

e) I nye boligområder skal lekeplasser være ferdig opparbeidet før tillatelse til bolig nummer 5 godkjennes.

f) Før utbygging av område R2301, Trysil Utmarkssenter, skal det opparbeides ny veg fra nord via eksisterende atkomst til Mosanden sør (Shell).

g) Utvidelse av driften ved Øverengvelta grustak i Jordet kan ikke tillates før ny atkomst via eksisterende skogsbilveg (som tar av fra Eltdalsvegen) opparbeides. I tillegg gjelder plankrav, pkt. 1.

h) Skiløypekryssing fra Turistsenteret over fv. 563 og fv. 26 skal anlegges senest samtidig med bygging av en eventuell gondol.

i) Før byggetillatelse gis for første fritidsbolig innenfor felt HB1518 sør for Vestbyvegen skal det etableres planfri kryssing av Vestbyvegen for skiløype.  
Før byggetillatelse gis for fritidsbolig nr. 20 på området HB1518, skal gangvegløsning langs Vestbyvegen og ned til Arenaområdet være etablert.

j) Før Trysil kommune vedtar en detaljreguleringsplan for motorsportaktivitet på isen på Tørbergsjøen, skal det utarbeides en støyrapport for tiltaket. Viser støyrapporten at det blir for høye støyverdier for nærliggende bebyggelse, skal dette medføre justering av planene, eller at hele prosjektet stoppes.

k) Før Trysil kommune gjør endelig vedtak av detaljreguleringsplan for byggeområde HC1517 vest for Skihytta, skal det være funnet og godkjent erstatningsareal for det statlig sikrede friluftsområde Kubekkteigen. (Det er Miljødirektoratet som skal godkjenne erstatningsareal.)

l) Ved utbygging av Løvåsbakken hyttefelt (HA+1619), skal det anlegges ny intern adkomstveg til Fageråsvegen. Denne adkomstvegen skal etableres samtidig med legging av den offentlige avløpsledningen til feltet.

m) Rekkefølgebestemmelser knyttet til vegløsninger i sentrum;

I Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC1515, HC1517, R1373, HB1518, HB1519, HB1614 – HB1618, R1390 og HA+1619 etter bygde 28000 senger før det er gjennomført skilting og organisering av parkeringsplasser i Trysil sentrum indre sone.

II Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC1515, HC1517, R1373, HB1518, HB1519, HB1614 – HB1618, R1390 og HA+1619 etter bygde 29000 senger før lyskryssløsning mellom Vestbyvegen og Fv. 26 er på plass. Dette er en midlertidig løsning frem til overordnet rundkjøringsløsning kommer på plass (se pkt V).

III Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC1515, HC1517, R1373, HB1518, HB1519, HB1614 – HB1618, R1390 og HA+1619 etter bygde 29000 senger før etablering av nytt kjøremønster og ny adkomst til Trysilsenteret (høyre inn og høyre ut) er etablert.

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, HC1517, 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, HC1517, R1373, HB1518, 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.

n) Før det tillates oppstart av utbygging på områdene HB1614 – HB1618, og R1390 skal vegkryssinger og gangvegløsninger sikres. Nye ski- og skiløyper inn og ut av feltet søkes



løst så langt som mulig. Tiltakene søkes løst gjennom utbyggingsavtaler, eller andre felles finansieringsløsninger.

o) Samtidig med utvikling av de enkelte byggeområdene HB1614 til HB1618 i Fageråsen uten tilfredsstillende løsning for ski inn og ski ut, skal det opparbeides felles parkeringsplasser. Det skal etableres 1 parkeringsplass pr tomt eller boenhet. Parkeringsplassene skal etableres med ski inn og ski ut løsning til nærliggende heis.

### 2.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser (jf. pbl § 11-9 punkt 5)

Leke og oppholdsareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skyggelagt større deler av dagen, og plasseres utenfor faresonen til høyspent kraftlinje og trafo. Områdene skal heller ikke være støyutsatt.

For frittliggende småhusbebyggelse skal det være minst 50 m<sup>2</sup> uteoppholds- og lekeareal pr boenhet. Uansett hustyper skal det i tillegg avsettes minimum 200 m<sup>2</sup> til felles møteplass/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 § 27-5 og 27-6)

I større utbyggingsområder skal en arbeide for å tilrettelegge for nærvarme, fjernvarme eller annen miljøvennlig energiforsyning. Ved oppstart av planarbeidet skal det utredes om det vil være lønnsomt å legge til rette for forsyning av nærvarme, fjernvarme eller annen miljøvennlig energiforsyning til området.

Bygninger og byggeområder skal plasseres slik at energiresursene 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 alle typer reguleringsplaner skal det tas hensyn til energiforsyning til området. Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at en vesentlig del av varmebehovet kan dekkes av fornybare energikilder dersom dette er lønnsomt i et livsløpsperspektiv.

a) Nybygg med bruksareal (BRA) over 250m<sup>2</sup> og bygning som skal vesentlig ombygges (hovedombygging) jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b og d med bruksareal (BRA) over 250m<sup>2</sup>, innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmekonsesjon i Trysil kommune, skal tilknyttes det aktuelle fjernvarmeanlegget.

b) Bestemmelsen i pkt a gjelder også for tilfeller der flere enkelttiltak/enheter bygges ut samlet og summen av rekken/enhetene overskrider ovennevnte arealgrense. Rene kaldtlager, parkeringshus og frittliggende ene- og tomannsboliger er unntatt fra tilknytningsplikten.

c) Innenfor reguleringsplanen for Mosanden næringspark skal det legges til rette for bruk av fjernvarme jf. vedlegg 7.

- d) For byggeområdene innenfor sentrumsplanen skal det legges til rette for bruk av fjernvarme jf. vedlegg 7.
- e) For byggeområdene i Trysilfjell turistsenter skal det legges til rette for bruk av fjernvarme jf. vedlegg 7.
- f) De som har tilkoblingsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov med fjernvarme.
- g) Unntak gjelder i de tilfeller hvor fjernvarmekonsesjonær ikke kan levere fjernvarme.
- h) Forskrift 18. desember 2007 nr. 1792 om tilkoping til fjernvarmeanlegg, Trysil kommune, oppheves ved ikrafttredelse av disse bestemmelsene.

Kart med oversikt over konsesjonsområdene ligger som vedlegg 7.

### **3 AREALBRUK (jf. pbl § 11-7 og 11-9)**

#### 3.1 Generelt (jf. pbl § 11-9 nr. 8)

I forbindelse med utarbeidelse av nye arealplaner gjelder følgende bestemmelser:

- a) Reguleringsplanen skal vise og/eller ha bestemmelser om:
- Plassering av bygninger/tomter/anlegg
  - Utnyttingsgrad, høyder, takform, farge og materialbruk.
  - Grøntområder, gangveger, turstier og skiløyper.
  - Adkomst og parkering.
  - Bestemmelser om universell utforming.
  - Tilstrekkelig areal for snøopplag.
  - Fremkommelighet for utrykningskjøretøyer året rundt.
  - Bruk av eventuelle midlertidige områder og krav til istandsetting/tilbakeføring av slike.
  - Terrengsnitt med kotehøyder som viser planlagt bebyggelse og øvrige inngrep som veger, parkeringsplasser og andre anlegg/installasjoner, skal følge reguleringsplan.
  - Løsning for ski inn/ski ut i Trysilfjellet og hvordan disse henger sammen med nedfarter, heiser og langrennsløyper.
  - Planer for veger, strømforsyning, vannforsyning, overvannsanlegg og avløpsanlegg.
- b) Ved større planarbeid skal nødvendige terrenginngrep dokumenteres på en tilfredsstillende måte, for eksempel gjennom en digital terrengmodell og/eller 3D bilder.
- c) Reguleringsplanene skal beskrive og eventuelt ha bestemmelser om hvordan håndtering og deponering av overskuddsmasser skal foregå.
- d) Ramme for antall reiselivssenger i Trysilfjellet – Innbygda - Nybergsund gjelder for etablering av ny overnattingskapasitet i områdene. Områdene og kapasiteten listes opp i **vedlegg 2** til planbestemmelsene.

#### 3.2 Krav til tiltak (jf. pbl kap 29)

Som grunnlag for byggetiltak skal det legges vekt på viktige hensyn til omgivelsene. Det er derfor utarbeidet lokaliseringkriterier for byggetiltak i kommunen.

Universell utforming er en langsiktig nasjonal strategi for å bidra til å gjøre samfunnet tilgjengelig for alle og forhindre diskriminering. Universell utforming dreier seg om utforming og tilrettelegging av fysiske forhold for å fremme like muligheter til samfunnsdeltakelse. Universell utforming tilfører kvaliteter i menneskeskapte omgivelser som er positive for alle innbyggere og for Norge som samfunn.

#### Hensynet til folkehelse

Arealressursene skal forvaltes slik at befolkningens helse fremmes. I forbindelse med helsevurderinger tenkes helse i vid forstand. Det vil si at det ikke bare fokuseres på risikofaktorer som må fjernes for å unngå skader, sykdommer og lidelse. Like viktig er det å se på faktorer som fremmer helse.

Det vises til Lov om helsetjenester i kommunen, med tilhørende forskrift om miljørettet helsevern.

- a) Lokaliseringskriteriene som følger bestemmelsene i **vedlegg 3** skal være grunnlag for plan- og byggesaker i kommunen.
- b) Nye byggverk skal utformes og tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.
- c) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming.
- d) I all planlegging og utbygging skal hensynet til universell utforming legges til grunn. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle i henhold til de til enhver tid gjeldene lover og regelverk. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

### 3.3 Grønnstruktur (jf. pbl § 11-7, pkt. 3)

Grønnstruktur 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 grønnstruktur.

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.

### 3.4 Utbyggingsavtaler (jf. pbl § 11-9 nr. 2)

I tilknytning til utarbeidelse og gjennomføring av arealplaner bør rekkefølgebestemmelsene i planen søkes løst gjennom utbyggingsavtaler mellom kommunen, grunneier og/eller utbygger. Utbyggingsavtalene kan blant annet regulere utbyggingsansvar og bidraget til tiltak omtalt i pkt. 2.2, 2.3 og 2.4.

Den enkelte utbyggingsavtale bør være inngått før noen tiltak innenfor reguleringsplanen godkjennes.

I forbindelse med gjennomføringen av arealplaner kan det – når grunneiere eller utbyggere står for utbyggingen av et område – inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger før utbygging kan starte opp, jf. kommunestyrevedtak i sak 06/63, ref. **vedlegg 4** til disse bestemmelsene.

### 3.5 Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-7, nr. 1)

#### *3.5.1 Boligbebyggelse*

a) I boligområder der reguleringsplanene overstyres av kommuneplanens arealdel, i byggeområder for boliger, og for eksisterende og ev. ny boligbebyggelse i LNF-områder med tillatelse til spredt boligbygging:

Bolighus skal normalt oppføres som frittliggende småhus med inntil 2 boenheter per hus, og mønehøyde maksimalt 8 m. I byggeområder for frittliggende boliger skal prosent bebygd areal (% BYA) ikke overstige 25 %, inkludert areal til parkering.

Mønehøyde måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK10 § 6-2, gjelder tilsvarende for punkt b).

Parkeringsplasser på tomt beregnes etter plassnorm på 18 m<sup>2</sup> pr plass, gjelder tilsvarende for punkt b).

b) Bolighus kan oppføres som konsentrert boligbebyggelse (terrassehus, 4- og 6-mannsboliger og lignende) der dette er avklart i reguleringsplan. Områdene kan bygges ut med maks % BYA = 55 %, inkludert parkering.

c) I områder uten offentlig avløp vil følgende gjelde:

Ut fra hygieniske og forurensningsmessige betraktninger vil infiltrasjon i grunnen normalt være den beste avløpsløsningen for bolig- og fritidsbebyggelse, og skal alltid velges der hvor forutsetningene for infiltrasjon er oppfylt. Tette tanker for avløpsvann vil ikke godkjennes i områder der andre løsninger kan etableres.

Med frittliggende småhus menes i arealdelen; eneboliger (bolighus med en boenhet), eventuelt med en hybelleilighet (sekundærleilighet), eller tomannsboliger (bolighus med to tilnærmet likeverdige boenheter).

Det stilles krav til avsetting av areal for garasje og parkering. Krav vil avhenge av type bebyggelse og skal presiseres i reguleringsplan.

Videre utforming av bebyggelsen skal konkretiseres i reguleringsplan og bestemmelser. Reguleringsplanen skal gi konkrete bestemmelser angående mønehøyder, utforming av bygg, minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet, materialbruk m.m.

### 3.5.2 Fritidsbebyggelse

Det skal ikke oppføres bebyggelse beregnet kun for utleie innenfor H-områdene. Rene 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. 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 hovedpreget av landskapet opprettholdes.

b. Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming. Bygningers grunnflate skal bestå av en eller flere rektangulære flater med rette hjørner på 90°. 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. Takflatene skal være rektangulære, dvs. at skråningskrybninger av ytterkanten av takflaten ikke tillates. I hytteområder der det i all vesentlighet er brukt 18 graders takvinkel på eksisterende bebyggelse, kan ny bebyggelse og tilpasses en slik takvinkel.

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

e. Torv som taktekkning tillates ikke på høye bygg, se TEK10 § 11-6, med høye bygg menes gesims- eller mønehøyde over 9,0 m.

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

g. Skarpe eller lyse farger tillates ikke, verken som hovedfarge eller som kontrastfarge på vindskier og grunnmur etc. Hvite vinduer kan tillates. 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 luftstrekk 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. Utbygging av hytteområder tillates ikke uten at det foreligger en godkjent plan for vann og avløp (VA). I den enkelte byggesøknad skal det redegjøres for hvordan VA-løses. I nye hyttefelt skal det være fellesanlegg for avløp. Ut fra hygieniske og forurensningsmessige betraktninger vil infiltrasjon i grunnen normalt være den beste avløpsløsningen for bolig- og fritidsbebyggelse, og skal alltid velges der hvor forutsetningene for infiltrasjon er oppfylt. Tette tanker for avløpsvann vil ikke godkjennes i områder der andre løsninger kan etableres.

### 3.5.2-1 Standard og antall hytter i hytteområdene

For hytteområder (H-områder) som er vist i kommuneplanen fastsettes standard (HA /HA+ / HB / HC) og maksimalt antall fritidsboliger som vist i **vedlegg nr. 5** til bestemmelsene.

### 3.5.2-2 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard HA (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Følgende gjelder i byggeområder for fritidsbebyggelse merket HA.

- a) Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 90 m<sup>2</sup>, og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 10 % BYA. Eventuelle parkeringsplasser på egen tomt regnes i tillegg for BYA, det skal regnes 18 m<sup>2</sup> pr parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil to bygninger pr. tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke være større enn 20 m<sup>2</sup> BRA. Terrasser kan tillates innenfor en maksimal størrelse på 30 m<sup>2</sup>.
- b) Tillatt mønehøyde: - hovedbygning 4,6 m - sidebygning 4,0 m  
Tillatt gesimshøyde: - hovedbygning 3,1 m - sidebygning 2,7 m  
Gesims- og mønehøyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK10 § 6-2. Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.  
Eventuell oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over gjennomsnittlig planert 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 (18m<sup>2</sup> pr plass). Nye adkomstveger fram til hver hytte tillates ikke før de inngår i en detaljreguleringsplan. 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/enkelthytter hvor det foreligger gyldig utslippstillatelse. Det skal opparbeides felles godkjent vannanlegg. I eldre felt kan det vurderes flere mindre fellesanlegg for vannforsyning der dette kan løses på en sikker måte.
- f) For enkelte HA-områder der det kan ligge til rette for å føre fram samleveg til et visst antall hytter, kan det vurderes å tillate regulering av slik veg. Det vil bli lagt ekstra stor vekt på å verne om fjell- og fjellnære områder.

### 3.5.2-3 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard HA+ (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Følgende gjelder i byggeområder for fritidsbebyggelse merket HA+.

- a) Punktene a til c under 3.5.2-2 gjelder også for fritidsbebyggelse med standard HA+.
- b) Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser som kan vinterbrøytes på hver tomt (18 m<sup>2</sup> pr plass). Nye adkomstveger fram til hver hytte tillates ikke opparbeidet før de inngår i en detaljreguleringsplan.

- c) Det tillates innlagt vann i hyttene der det foreligger gyldig utslippstillatelse. Det skal opparbeides felles godkjent vannanlegg. I nye områder skal det og legges opp til fellesanlegg for avløp. I eldre felt kan det vurderes flere mindre fellesanlegg for vannforsyning der dette kan løses på en sikker måte.

#### *3.5.2-4 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard HB (jf. pbl § 11-9 nr. 5)*

Følgende gjelder i byggeområder for fritidsbebyggelse merket HB, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller detaljreguleringsplan i henhold til vedlegg 1:

- a) Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 140 m<sup>2</sup>, og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 17 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA, og det skal beregnes 18 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. I tilknytning til hovedbygning kan terrasser tillates innenfor en maksimal størrelse på 30 m<sup>2</sup>.
- b) Tillatt mønehøyde: - hovedbygning 5,0 m - sidebygning 4,0 m  
Tillatt gesimshøyde: - hovedbygning 3,3 m - sidebygning 2,7 m  
Gesims- og mønehøyde måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK10 § 6-2.  
Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.  
Eventuell oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over gjennomsnittlig planert 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 (18 m<sup>2</sup> pr plass). Nye atkomstveger fram til hver hytte tillates bare dersom dette er fastsatt i detaljreguleringsplan.
- d) Det skal opparbeides felles godkjent vannanlegg i området. I nye felt skal det legges opp til fellesanlegg for avløp, fortrinnsvis fellesanlegg for hele feltet under ett. Innlegging av vann tillates dersom det foreligger godkjent utslippstillatelse. I eldre felt kan det vurderes flere mindre fellesanlegg for vannforsyning dersom det er mer praktisk gjennomførbart.

#### *3.5.2-5 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard HC (jf. pbl § 11-9 nr. 5)*

Følgende gjelder i byggeområder for fritidsbebyggelse merket HC, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller detaljreguleringsplan i henhold til vedlegg 1:

- a) Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 200 m<sup>2</sup>, og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 23 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA, og det skal beregnes 18 m<sup>2</sup> pr parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil tre bygninger pr tomt, men ikke mer enn 2 boenheter. Frittliggende sidebygninger skal i tilfelle ikke være større enn 50 m<sup>2</sup> BRA. Terrasser kan tillates innenfor en maks. størrelse på 50 m<sup>2</sup>. I skrånende terreng kan i reguleringsplan fastsettes at hovedbygning kan tillates bygd med underetasje/kjeller. Hovedbygning kan tillates bygd med 2. etasje med inntil 50 % av hovedbygningens bebygde areal. Bruksareal i underetasje/kjeller helt eller delvis under terrengnivå medregnes i grad av utnyttning med 50 %.

- b) Tillatt mønehøyde: - hovedbygning 7,0 m - sidebygning 5,0 m
- c) Tillatt gesimshøyde: - hovedbygning 5,5 m - sidebygning 3,3 m

Gesims- og mønehøyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK10 6-2.

- d) Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Eventuell oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- e) 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 (18 m<sup>2</sup> pr plass).
- f) Bebyggelsen skal tilknyttes godkjent privat eller kommunalt vannanlegg og ett felles avløpsanlegg.

### *3.5.3 Områder for forretninger, service/handel (jf. pbl § 11-9 nr. 5)*

- a) Grad av utnytting for disse områdene skal ikke overstige % BYA =70 %, inkludert parkeringsareal.
- b) For Trysil sentrum gjelder (der ikke annet er bestemt i reguleringsplan) tillatt mønehøyde på 11 m jf. TEK10 § 6-2.
- c) Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng, jf. TEK10 § 6-2. Høyde på synlig grunnmur skal være maks 1 m over eksisterende terreng, unntatt sidevegger ved underetasje.
- d) Det skal anlegges 1 parkeringsplass (18 m<sup>2</sup> pr plass) som kan vinterbrøytes for hver påbegynt 50 m<sup>2</sup> BRA.
- e) Bebyggelsen skal tilknyttes godkjent privat eller kommunalt vannanlegg og avløpsanlegg.

### *3.5.4 Sentrumsformål (jf. pbl § 11-9 nr. 5)*

Det er krav om detaljert reguleringsplan for disse områdene før utbygging. Tillatt mønehøyde på 11 m jf. TEK10 § 6-2. På bakkeplan kan det tillates etablert forretninger.

Det tillates en BYA på inntil 70% på tomtene. Det skal etableres trafikksikre gangsoner som knyttes til gangvegssystemet i sentrum som vises i planen.

### *3.5.5 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. Det åpnes ikke for dagligvarehandel på Mosanden.



### 3.5.6 Idrettsanlegg

Områder for idrettsanlegg er områder som er omdisponert fra friluftsmål til områder som skal tilrettelegges for ulike sommer- og vinteraktiviteter. For skianleggene i Trysilfjellet og Fulufjellet er hovedformålet tilrettelegging for heiser, nedfarter og andre tekniske inngrep og fasiliteter som er nødvendig for drift av skianlegget. Dette inkluderer ikke permanente serveringssteder, overnattingsfasiliteter m.m.

a) Før utbygging av heiser og nedfarter i alpinområder, eller andre større tiltak beregnet på barmarksaktivitet, skal det utarbeides reguleringsplan. Planene for heiser og nedfarter skal inneholde dokumentasjon på at fjernvirkning av heismaster er vurdert, at anlegget har god terrengtilpasning og at nødvendige sikringstiltak er vurdert. I tillegg skal nye anlegg innordnes etter viktige løypetraseer m.m.

b) Andre nødvendige installasjoner/bygg (snøproduksjon, anleggsveger m.m.) for drift av alpinanlegg kan godkjennes etter byggesøknad. Skogsområdene mellom heiser/nedfarter m.m. skal skjøttes med henblikk på varige skjermings- og klimaverneeffekter, samt overvannsproblematikk.

c) Områdene kan utvikles med tanke på helårsaktivitet, dvs. at enkel tilrettelegging for barmarksaktivitet tillates, som turstier, sykkelstier, mindre installasjoner som knyttes til andre aktiviteter m.m. Behov for regulering av tiltaket må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.

### 3.5.7 Områder for fritids- og turistformål (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

a) Områdene skal benyttes til fritids- og turistformål, og i utgangspunktet bestå av kommersielle enheter for utleie, samt andre naturlig tilhørende servicebygg, og serviceaktiviteter knyttet til formålet.

b) Utnyttingsgraden skal ikke overstige % BYA = 40 %, inkludert parkeringsareal.

c) Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 11 m for flerleilighetsbygg.

d) Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng, jf. TEK10 § 6-2. Høyde på synlig grunnmur skal være maks. 1 m over eksisterende terreng, unntatt sidevegger ved underetasje.

e) Det skal anlegges 1 parkeringsplass (18 m<sup>2</sup> pr plass) som kan vinterbrøytes for hver påbegynt 45 m<sup>2</sup> BRA, eller minimum 1,5 parkeringsplass pr. leilighet.

f) Bebyggelsen skal tilknyttes godkjent privat eller kommunalt vannanlegg og ett felles avløpsanlegg.

### 3.5.8 Etablerte campingplasser (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor området tillates det drift av campingplass. Dette medfører oppstillingsplasser for campingvogner med tilhørende fortelt/"spikertelt". Spikertelt på opptil 15m<sup>2</sup> er ikke søknadspliktige så lenge det ikke åpnes for overnatting i disse. Krav til brannsikring i forhold til naboer osv. skal overholdes. For vognplasser uten spikertelt/fortelt er minsteavstanden mellom vognene 4 m.

Det skal etableres felles sanitæranlegg for gjestene ved campingplassen. Det tillates videre oppført naturlig tilhørende servicebygg og andre typer installasjoner som er naturlig tilhørende en campingplass.

Det kan tillates småhytter beregnet på utleie, de skal være en del av den vanlige driften av campingplassen. Maksimal størrelse for utleiehyttene skal være 35m<sup>2</sup> BRA. Det kan tillates innlagt vann og avløp dersom en får på plass godkjente løsninger for dette. Utleiehytter skal begrenses til å utgjøre maksimalt 30% av de totale antall plasser / utleieenheter på området.

### 3.5.9 Områder for råstoffutvinning

a) For nye områder for råstoffutvinning og ved utvidelse av eksisterende massetak, skal det utarbeides reguleringsplan før uttaket settes i gang eller ev. videreføres. Unntaket er massetak som kan behandles etter landbruksvegforskriften.

b) Områder for råstoffutvinning skal sikres på en forsvarlig måte.

c) Det skal utarbeides driftsplaner for uttakene som godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning.

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.

### 3.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealplanen viser kjøreveger, gangveger, parkeringsplasser, skiheiser og turstier/skiløyper. De enkelte utbyggingsplanene skal vise en tilknytning til dette nettet og ev. nødvendige opprustinger/omlegginger av vegene.

Funksjonsklasser i vegnettsplan for Hedmark, ref. **vedlegg 6** til bestemmelsene, skal ligge til grunn for vurdering av avkjørselstiltak. Dette er kun en retningslinje, da det er Statens vegvesen som skal håndtere byggegrensesaker, og avkjørselssaker i henhold til vegloven

Framføring av strøm, telefon, Tv og annet innenfor byggeområdene og i tettbygd strøk skal føres som kabler i bakken.

### 3.7 Landbruks-, natur- og friluftsmål, LNF-områder (jf. pbl § 11-7, nr. 5)

Særlover som jordloven gjelder fortsatt framfor kommuneplanen i disse områdene.

Den rettslige virkningen av arealbruksformålet LNF er at det ikke er tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring; det vil i praksis si tradisjonell landbruksvirksomhet.

Forbudet omfatter både ny og utvidelse av eksisterende fritids-, bolig- og ervervsbebyggelse samt fradeling til slike formål. Arealformålet omfatter heller ikke etablering av veger der formålet er annet enn landbruk.

#### 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 dispensasjon for 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. Er det en kort vegstrekning som ikke virker negativt inn på kulturlandskap og miljø i området, vil det være enklere å gi dispensasjon. Det vil bli lagt ekstra stor vekt på å verne om fjell- og fjellnære områder.

#### 3.7.1 LNF a-område for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag (jf. §11-7 nr. 5 a)

I disse områdene skal kommunen bruke "Landbruk Pluss" aktivt for å legge til rette for landbrukstilnyttet næringsvirksomhet.

Tiltak som etter veilederen "Landbruk pluss" ikke faller inn under landbrukstilnyttet 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 gjelder kriteriene satt i **vedlegg 3**.

Innenfor disse områdene er det ikke tillatt å oppføre nye boliger eller næringsbygg som ikke har tilknytning til stedbunden næring. For tilbygg og påbygg til eksisterende boliger, samt garasje / uthus i tilknytning til disse, må det søkes om dispensasjon. Utbyggingen skal forholde seg til bestemmelsene under pkt 3.5.1. i disse bestemmelsene. Ervervsbebyggelse kan vurderes, jf. retningslinjer for lokalisering av bebyggelse/ retningslinje for dispensasjon i **vedlegg 3**.

#### 3.7.2 LNF b-område for spredt boligbebyggelse (jf. §11-7 nr. 5 b)

Områdene er laget for å få til en forsterkning av eksisterende grender/steder og tettsteder. I disse områdene er hovedtanken at det skal være mulig å akseptere et fåtall boligbyggesaker som ikke bidrar til utvikling av felt. Slike saker behandles som ordinære byggesaker så fremt de følger lokaliseringskriteriene i **vedlegg 3**.

a) Innenfor disse områdene kan det tillates spredt boligbebyggelse i det antall som er påført plankartet og etter lokaliseringskriterier gitt i vedlegg 3. Ved søknad skal saken sendes Hedmark fylkeskommune for vurdering om krav til undersøkelse av kulturminner. Utbyggingen skal for øvrig forholde seg til punkt 3.5.1 a). Tilbygg og påbygg til eksisterende boligbebyggelse, samt bygging av garasje / uthus tilpasset boligbebyggelsen kan og tillates.

Nr. 1 Osensjøens vestsida,	6 boliger i perioden
Nr. 2 Osensjøens østside,	8 boliger i perioden
Nr. 3 Vestby,	6 boliger i perioden
Nr. 4 Storsvea,	4 boliger i perioden
Nr. 5 Tørberget,	6 boliger i perioden
Nr. 6 Nyhus,	4 boliger i perioden

Nr. 7 Grøndalen,	6 boliger i perioden
Nr. 8 Lutnes,	6 boliger i perioden
Nr. 9 Plassen,	4 boliger i perioden
Nr. 10 Landsjøåsen,	4 boliger i perioden
Nr. 11 Galåsen,	4 boliger i perioden
Nr. 12 Flermoen,	4 boliger i perioden
Nr. 13 Nesvollberget,	6 boliger i perioden
Nr. 14 Ljørdalen sentrum,	8 boliger i perioden
Nr. 15 Jordet,	10 boliger i perioden
Nr. 16 Slettås,	6 boliger i perioden

### *3.7.3 LNF områder (jf. §11-7 nr. 5)*

Utenfor byggeområder for fritidsbebyggelse (H-områder) som vist i kommuneplanens arealdel, er oppføring av ny, eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke tillatt. Det samme gjelder fradeling til slikt formål. Eventuelle tiltak kan bare godkjennes gjennom en dispensasjonsbehandling.

Forøvrig gjelder bestemmelsene for standard HA+. For enkelttomter som ligger spredt vil det i tillegg kunne vurderes tillatelse til innlegging av vann og avløp dersom utslippstillatelse gis.

For fritidseiendommer tidligere omdisponert fra landbruksformål, gjelder begrensningen på 90m<sup>2</sup> BRA kun for boligdelen.

*jf. §11-11 nr. 1*

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 en dispensasjon i henhold til § 19-2 i plan- og bygningsloven.

## **4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7)**

I sjø og vassdrag er det i kommuneplanen avsatt arealer som naturområder, friluftsområde og småbåthavner. I friluftsområder primært beregnet til badeplasser, kan en gjennom byggesaksbehandling vurdere tillatelse til ulike formål som brygger o.l. som er i tråd med formålet.

### 4.1 Småbåthavner i Osensjøen

For nye hytteområder langs Osensjøen skal småbåthavn planlegges og reguleres samtidig med hyttefeltet, det kan kun etableres en småbåthavn pr godkjent hytteområde.

### 4.2 Byggeforbud langs vann og vassdrag (pbl §11-11 nr. 4 og 5, jf. §1-8 siste ledd)

#### *4.2.1 Byggeforbud langs vann og vassdrag*

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".

Ljøravassdraget ble og varig vernet mot kraftutbygging gjennom Stortings behandling av Verneplan 1 i 1973.

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, bebyggelsesplan, områdeplan eller detaljreguleringsplan i henhold til vedlegg 1, er det i områder langs vassdrag som angitt nedenfor ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i plan og bygningsloven kap 20. Forbudet gjelder i LNF-områder, og disse er båndlagte områder i en avstand 100 meter målt ved gjennomsnittlig flomvannstand fra følgende vassdrag og sjøer:

- Ljøra med hovedsidelvene Bergåa, Drevja, Gira, Tangåa og Gjervolla.
- Hovedløpet i Trysillelva
- 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
- Lutuaa 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: Mjøsjøen, Nordre og Søndre Metsjøen og Gløtsjøen i Bittermarka, Røsjøen nord for Eltdalen. Ørsjøen vest for Drevjedalen og Ørsjøen øst for Innbygda, Landsjøen og Langtjønna ved Landsjøåsen, Rysjøen og Kilbontjern øst for Midtskogberget, Munksjøen, Baksjøen og Aursjøen øst for Osensjøen, og Ulvsjøen vest for Osensjøen.

Forbudet gjelder også i LNFR-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.

100-meters- og 50-metersgrensen gjelder likevel ikke der arealer ved vassdraget allerede er benyttet til riksveg, fylkesveg, eller offentlig kommunal veg. I slike tilfeller erstatter eksisterende veg 100- og 50-metersgrensen.

Forbudet gjelder ikke ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun i strandsonen eller at de gjenoppføres etter brann eller ulykke.

#### *4.2.2 Retningslinjer for oppføring av båthus innenfor byggeforbudsbeltet langs vann og vassdrag*

- Søknader om båthus behandles som dispensasjon i henhold til pbl §19-2.
- Dispensasjon skal vurderes ut fra følgende kriterier:
  - Båthuset skal plasseres slik at det gir minst mulig sjenanse for ferdsel i området.

- Maksimum mønehøyde 2,5m.
- Bygget skal ha saltak med takvinkel på minimum 22 grader.
- Maksimum grunnflate på 25m<sup>2</sup>.
- Innvendig utforming skal være slik at det ikke er egnet for døgnopphold. Bygget skal kun nyttes til oppbevaring av båt ev. fiskeredskaper.
- Utforming, materialvalg og fargesetting skal være tilpasset omgivelsene, slik at båthuset blir minst mulig skjemmende. Det innebærer at det vanligvis skal benyttes jordfarger. Bygget skal plasseres mest mulig skånsomt i terrenget.

## **5 HENSYNSSONER (jf. pbl §11-8)**

Hensynssonene dels båndlegger og dels stiller krav om hensyn ved anlegg eller tiltak i, og forvaltning av, angitte områder.

Hensynsområde for gondol er lagt inn for å gi tid til å planlegge dette innenfor de neste 4 år.

### 5.1 Hensyn friluftsliv

Områder avsatt med hensyn til friluftsliv er soner hvor friluftsliv skal ha fortrinnsrett foran annen bruk/tiltak. Hensynet til friluftsliv er viktig i store deler av kommunen. I de fleste av områdene som er viktige for friluftsliv, er det og viktige naturverdier.

a) Ved planlegging, tiltak og forvaltning i denne sonen skal hensynet til friluftslivsinteressene veie tungt. Ved etablering av tiltak som begrenser friluftslivet skal det finnes avbøtende tiltak som ivaretar det hensynet er rettet mot.

b) I hensynssonen tillates etablering av skiløyper (herunder lysløyper), stier/sykelstier, bygninger og anlegg for idrett og friluftsliv.

### 5.2 Bevaring naturmiljø

Formålet med hensynssonen 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.

### 5.3 Bevaring kulturmiljø

#### *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 med 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 er lagt inn som hensynssone kulturmiljø. Dette er alle områder med spesielt setermiljø som det anses som viktig å ta ekstra hensyn til.

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

*(pbl § 11-11 nr. 1)*

- a) Bebyggelse i seterområder skal ligge i konsentrerte grupper / klynger. Bebyggelsen og beite/slåtteland skal sammen utgjøre et helhetlig kulturlandskap i kontrast til det omliggende naturlandskapet. Spredt og tilfeldig bebyggelse rundt på setervollen eller i randsonene / overgangen mellom kulturlandskapet og omliggende skog eller annet naturlandskap må unngås.
- b) Bygninger kan oppføres både i tømmer og bindingsverk. Taktekking skal ha et mørkt og ikke reflekterende materiale. Bygningsformen skal være enkel og rektangulær, og uten framtrepende 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 HA. På eldre seterområder med mye gammel bebyggelse med mange ulike fjøs og uthus skal byggene tilpasses omgivelsen i høyde og form. Maksimal størrelse for bebyggelsen som er for beboelse kan være inntil 90 m<sup>2</sup> BRA.
- d) Vindusåpninger skal være av moderat størrelse.
- e) Farge på bygninger skal være blant jordfargene, for eksempel mørk brun eller låverødt. Skarpe kontrastfarger tillates normalt ikke. Kan det dokumenteres at det er hvite vinduer med omramming som er det gamle uttrykket i området, kan dette også tillates for tilbygg / nybygg.
- f) Gjerder skal utføres enten som skigard eller nettinggjerde med trestolper

#### 5.4 Båndleggingssone for regulering etter pbl eller planlegging etter annet lovverk (pbl §11-8 d)

Kommuneplanens arealdel viser områder som det er igangsatt planarbeid i. Dette gjelder Østby, og området ved og rundt Djupbekkmoen for regulering av Trysil Superpark.

Vindkraftområdet Raskiftet planlegges etter energilovgivningen.

#### 5.5 Sone for områder båndlagt etter lov om naturvern og naturmangfoldloven

- a) Følgende områder er vernet i medhold av lov av 19. juli 1970 om naturvern (Naturvernloven):
  - Stenmyra naturreservat – opprettet 1974 – 1.353 daa
  - Skjeftkjølen naturreservat – opprettet 1981 – 5.319 daa

Rysjøen dyrelivsfredningsområde – opprettet 1981 – 3.607 daa  
Smoldalen naturreservat – opprettet 1993 og utvidet 2005 – 23.296 daa  
Granåsen naturreservat – opprettet 2005 – 8.298 daa  
Storberget naturreservat – opprettet 2005 – 4.072 daa  
Skorbekklia naturreservat – opprettet 2008 – 10.188 daa

b) Følgende områder er vernet i medhold av lov av 19. juni 2009 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven):

Brødalen naturreservat – opprettet 2010 – 1.091 daa  
Fregn naturreservat – opprettet 2012 – 3.943 daa  
Fulufjellet nasjonalpark – opprettet 2012 – 82.437 daa  
Drevdalen naturreservat – opprettet 2013 – 22.332 daa

c) Verneforskriftene for det enkelte område fastsetter rammer for forvaltningen av områdene og hvem som er forvaltningsmyndighet.

## 5.6 Faresoner (jf. pbl §11-8 tredjeledd bokstav a)

Faresoner er soner med fare for ras, høyspenningsområder, flomutsatte områder og områder rundt skytebaner.

a) Det er lagt inn sikringssoner for følgende skytebaner;

Vestre Trysil skytebane (Tørberget),  
Munksjøbanen (Vestby / Søre Osen),  
Tenaasen skytebane (Slettås),  
Eidet skytebane (Engerneset),  
Nord Trysil skytebane (Flendalen),  
Nybergsund skytebane (Nybergsund),  
Sæteråsen skytebane (Sæteråsen),  
Ås lerduebane (Bygdeberget),  
Østby lerduebane, (Østby),  
Østby skytebane (Østby),  
Fregn skytebane (Nordre Ljørdalen),  
Løra skytebane (Ljørdalen).

I disse områdene tillates ikke tiltak som ikke er i tråd med formålet.

b) I flomutsatte områder tillates ikke anlegg eller byggetiltak uten at det samtidig er utredet og etableres nødvendige sikringstiltak. Flomsone for 200 års flom er lagt inn som hensynssone.

c) I fareområder for høyspenningsanlegg tillates ikke anlegg eller innretninger som ikke er i tråd med hensynet til høyspenningsanlegget.

d) I områder som er ras- og skredutsatt tillates ingen bygge- eller anleggstiltak uten at rasfaren er utredet og ev. sikringstiltak er iverksatt.

## 5.7 Sikringssoner - drikkevann

Sikringssoner for vannverkene i Jordet, Innbygda nord, Innbygda sør, Nybergsund og Fageråsen (nr. 1, B, C og D) er lagt inn på plankartet. Klausuleringsbestemmelser vedtatt av Trysil kommune gjelder for de tre første områdene.



Det er en rekke private brønner/kilder i kommunen som det ikke er definert sikringssone rundt. Også rundt disse må det tas hensyn slik at de ikke blir skadet eller ødelagt.

I sikringssonene rundt drikkevannskildene Jordet, Innbygda nord, Innbygda sør, Nybergsund og Fageråsen (nr. 1) er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe eller ødelegge vannkilden. Det vises til egne klausuleringsbestemmelser for hvert av sikringsområdene. For Fageråsen vannverk brønnområde B, C og D gjelder bestemmelser i **vedlegg 11**.

I en rimelig sikringssone rundt private kilder som ikke er påført plankartet, er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe eller ødelegge vannkvaliteten.

### 5.8 Støysone

På plankartet er det lagt inn støysone for inn- og utflyging fra planlagt flyplass i Sälen, Sverige.

Innenfor støysonen skal alle tiltak tilfredsstille de til enhver tid gjeldende støykrav, jf. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 eller senere retningslinjer som erstatter disse.

**Vedlegg nr. 1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde**

Ref. pkt. 2.1 i bestemmelsene, kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025

<b>Regulerings-, bebyggelses- og detaljplaner, samt områdeplaner, som fortsatt skal gjelde, inkludert eventuelle vedtatte endringer</b>			
<b>Idnr</b>	<b>Perm</b>	<b>Navn på plan</b>	<b>Vedtatt</b>
42800304200	R 42	Trysil Aldershjem og tilgrensende arealer	2001
42800304600	R 46	Fv 561, Vesleossundet, Ifarneset	2000
42800304700	R 47	Ny atkomst, Trysilfjellet sør	2000
42800304800	R 48	Nybergsund Skytebane	2001
42800305000	R 50	Ny bru ved Nybergsund	2001
42800305100	R 51	Sagnmoen masseuttak	2001
42800305200	R 52	Mobakken i Ljørdalen	2001
42800305300	R 53	Trysilfjellet sør, tomtene 1-466	2001
42800305400	R 54	Tørberget	2001
42800305500	R 55	Østenheden II Hytteområde, HB 7508	2002
42800305600	R 56	Trysilfjell Turistsenter	2001
42800305700	R 57	Trysilfjell Høgfjellsenter, S 1386 i Fageråsen	2001
42800305800	R 58	Fv 561, Ifarneset - Søre Osen kirke	2001
42800305900	R 59	Bjønnbekkmora Hyttefelt HB 4702	2001
42800306000	R 60	Høgåsen steinbrudd	2002
42800306100	R 61	Brattmyra felt B3 b i Smørøyet	2002
42800306200	R 62	Fv 561 Søre Osen kirke - Hammeren sør	2002
42800306300	R 63	HC 1612 i Fageråsen	2001
42800306400	R 64	Fjellmora Hyttegrend	2004
42800306500	R 65	Vestadbakken syd I, tomt 24	2003
42800306600	R 66	D, J, M, R og T i Fageråsen	2003
42800306700	R 67	Kaldevja grustak	2003
42800306800	R 68	Engemoen masseuttak	2003
42800306900	R 69	Solskiva Hyttegrend	2001
42800307000	R 70	Boligområde i Plassen	2004
42800307100	R 71	Trysil sentrum	2003
42800307200	R 72	S 1365 og HC 1513-14 i Trysilfjellet sør	2005
42800307300	R 73	Osensjøen Turistsenter	2005
42800307400	R 74	Skurufjellet Hyttegrend, S 1381	2005
42800307600	R 76	Nordre Fuglsjøen masseuttak	2003
42800307700	R 77	Øråneset Hyttegrend	2005
42800308100	R 81	Bjønnåsen Hyttefelt	2005
42800308200	R 82	Steinbrudd i Søre Osen	2006
42800308300	R 83	R 1387 i Fageråsen	2005
42800308400	R 84	Hytteområd. Eidet gård, HB 8752 og HB 8753	2006
42800308500	R 85	Jordet	2006
42800308600	R 86	G/S-veg Korsbergsvegen	2007
42800308700	R 87	G/S-veg Liavegen	2007
42800308800	R 88	HC 1512	2007
42800309000	R 90	B-området Fageråsen – R1385	2007
42800309100	R 91	S1365 – HC1513-1514 Trysilfjellet sør	2007
42800309200	R 92	Trysil Gjestegård	2007
42800312600	B26	Stolheis i Trysilfjellet sør	2000
42800312700	B27	HC 1610 og HC 1611 i Fageråsen	2001
42800312800	B28	HC 1511 i Trysilfjellet sør	2002
42800312900	B29	Solberglia Hyttefelt, HB 4504 og HB 4505	2001
42800313000	B30	SB 87 på Slettås	2003
42800313100	B31	Gnolla II, HB 8656	2003

Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025

42800313200	B32	BU5, del av R1393 i Fageråsen	2005
42800313300	B33	HC 5612 i Fulufjellet	2006
42800313400	B34	Trysil spa hotell, BU 2 og BU 4	2006
42800313500	B35	Utsikten, BU 4	2006
42800313600	B36	BU5, R 1390 Fageråsen	2007
42800313700	B37	Utsikten 2	2007
42800313800	B38	Trysil spa resort - Fageråsen	2007
42820080100		Mosanden Industriområde	2008
42820080200		Tenaasen Skytebane	2008
20080300		Sønsthagen Nedre	2008
42820080400		Trysilsenteret. Grøntområder / flomvoll	2008
20080500		Rømonysætra Hytteområde	2008
42820080600		Høydebasseng, Trysilfjell Turistsenter	2008
42820080700		Solbakken/Klippen	2008
42820080800		Barnehage, Vestabakken	2008
42820080900		Grasbekkåsen	2008
42820081000		Storkjellkanken	2008
42820081100		Gnolla 1	2008
20081200		Fjell-Mora Hytteområde	2008
42820081300		Hammeren hytteområde	2008
42820081400		Furulia	2008
42820081500		Trysil-Knuts Fjellsenter	2008
20081600		Osensjøen Hyttegrend (Østenheden III)	2008
42820081700		Bygdeberget boligområde	2008
42820081800		Driftsentral Mosanden	2008
42820081900		B1116 Trysil Turistsenter	2008
42820090100		Osskogen Hytteområde	2009
20090200		Håvi Hytteområde	2009
42820090300		Fulufjellet R5453	2009
20090400		Osensjøen Turistsenter søndre del	2009
42820090500		Innbygda Vannverk Sør	2009
42820090600		Storhaug Terrasse boligområde	2009
42820090700		Osensjøen Hyttegrend HB7513 (Østenheden IV)	2009
42820090800		Trysilfjell Turistsenter	2009
20100100		Reguleringsplan for Hoelskogen 2 hytteområde	2010
20100200		Reguleringsplan for Jordet vannverk	2010
20100300		Reguleringsplan for Innbygda Vannverk Nord	2010
20100400		Reguleringsplan for Nybergsund Vannverk	2010
20100500		Bygdeberget Nord B1101,B1102,B1113	2010
20100600		Trysil-Knut Fjellsenter HC 8515, HB8516 – mindre endring	2010
20100700		Kverndammen Hytteområde HB5505	2010
20100800		Eltsjøen Vest Hytteområde HB8516	2010
20100900		Nyskog Hytteområde HB3503	2010
20101000		Omlegging av Fylkesveg 563 ved Tallåsetra	2010
20101100		Kina Restaurant	2010
20101200		Fageråsetra	2011
20110100		Trysilsetra	2011
20110300		Gang- og sykkelsti mellom Grønnskaret og Fageråsen	2011
20110400		Østigarn hytteområde	2011
20110500		Skitrekk ved Mountain Lodge Trysil	2011
20120100		R1385B - Fageråsen - mindre endring	2012
20120200		Industriområdet ved Slettmovegen	2013
20120300		Skihytta	2012
20120800		Østgård/Løberg søndre boligområde	2012
20120500		Trysil turistsenter – tomt B11	2012

## Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025

20120600		Områdeplan Trysilfjell Arena	2013
20120700		Solskiva 2	2012
20130200		Detaljregulering Bergevegen vest	2013
20130300		Storfurutunet	2013
20120400		Trysil Høyfjellsenter	2013

42800307500	R 75*	R 1390, R 1392 og R 1393 i Fageråsen	2005
42800307900	R 79*	R 1388 i Fageråsen	2005

\* - reguleringsplanene skal fortsatt gjelde for de områdene som er bygd ut, mens kommuneplanens arealdel overstyrer arealbruken for de resterende områdene.

**Vedlegg nr. 2 Ramme for antall reiselivssenger i Trysilfjellet – Innbygda - Nybergsund**

Ref. pkt. 3.1 d i bestemmelsene, kommuneplan for Trysil kommune 2011-2022

## Ramme for antall reiselivssenger i Trysilfjellet – Innbygda - Nybergsund

Område	Vedtatt ramme for antall senger i KPL 2000-2010	Vedtatt ramme for antall senger i KPL 2007-2018	Utbygde senger pr. vår 2013	Ikke utbygd reserve pr. vår 2013	Forslag til ny ramme for senger i KPL 2013-2024
<b>Trysilfjellet sør:</b>					
Eldre hytteområder mv. (HB 1501-1507, HC 1508-1510, R 1364 og R 1371 Storfurutunet)	6976	7660	7660	0	7660
HC 1511	1221	1170	1100	70	1170
HC 1512	330	330	160	170	330
HC 1513-1514 og S 1365	1077	1080	680	400	1080
HC 1515 Skihytta (tidl. R 1372)	600	350	0	350	350
HC 1516 Håvi (tidl. R 1367)	1100	540	110	430	540
Turistsenteret	8443	9120	3972	4218	<b>8190</b>
Arenaområdet/golfbanen «golfleiligheter» HB 1519 Arenaleiligheter R1373				930	<b>930</b>
Nye områder sør for Vestbyvegen, HB 1518					1040
Vest for Skihytta, HC1517					1500
<b>Sum Trysilfjellet sør:</b>	<b>19747</b>	<b>20250</b>	<b>13682</b>	<b>6568</b>	<b>22790</b>
<b>Fageråsen:</b>					
Eldre hytteområder (områdene M, R, H, T, J1, J2, D, L1)	4546	4550	4550	0	4550
HC 1610-1611	480	520	470	50	520
HC 1612	530	570	470	100	570
HB 1613				20	20
HB 1614				240	240
HB 1615					168
HB 1616 og HB 1617					472
HB 1618					672
R 1383 (Setervollen) og HC 1384 (Mayatunet)	150	150	150	0	150
Skurufjellet S 1381, inkludert Fagertoppen	1550	2270	1834	436	2270
Høyfjellssenteret (S 1386)	600	600	108	492	850
R 1385 (B-området)	600	600	530	70	600
R 1387 Kvilsten	600	530	336	194	530
R 1388 Trysil Høyfjellsgrend	500	540	876	164	1040
R 1390, 1392, 1393	2050	2970	1328	470	2696
<b>Sum Fageråsen:</b>	<b>11606</b>	<b>13300</b>	<b>10652</b>	<b>2156</b>	<b>15268</b>

Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025

<b>Sum Trysilfjellet:</b>	31353	33550	24334	8724	38058
<b>Innbygda/Nybergsund:</b>	1397				
Norlandia Trysil Hotell			180	0	180
Trysil-Knut Hotell			100	0	100
Trysil Gjestegård			40	80	120
Øråneset Hyttegrend			76	0	76
Solskiva Hyttegrend		1110	450	660	1110
Bjønnåsen Hytteområde		1340	730	610	1340
Trysil Utmarkssenter, Faldmo		100	0	100	100
Trysilsetra				400	400
Trysil Sentrum – diverse		1350		974	974
Løvåsbakken HA+ 1619					840
<b>Sum Innbygda/Nybergsund</b>	<b>1397</b>	<b>3900</b>	<b>1626</b>	<b>2774</b>	<b>5340</b>
<b>Totalsum</b>	<b>32750</b>	<b>37450</b>	<b>25960</b>	<b>11498</b>	<b>43398</b>

Ved utbygging av områdene er rammene for senger retningsgivende for utnyttelsesgrad iht. plan- og bygningsloven.

### **Vedlegg nr. 3 Kriterier for lokalisering av utbyggingstiltak i Trysil**

Ref. pkt. 3.2 i bestemmelsene, kommuneplan for Trysil kommune 2013-2024

---

#### Kriterier for lokalisering av utbyggingstiltak i Trysil

---

Så fremt ikke tiltaket inngår i område- eller detaljplan som viser noe annet, skal følgende kriterier for lokalisering følges;

1. Det skal unngås bygging og anlegg i områder vernet etter lov om naturvern, eller naturmangfoldloven, lov om kulturminner eller andre båndlagte områder, og i områder over skoggrensa, områder som er registrert som viktige naturtyper, som er viktige for biologisk mangfold, eller større sammenhengende inngrepsfrie naturområder (INON-områder) og områder som er registrert som viktige kulturlandskapsområder, eller som er vurdert som viktige landskap, herunder områder over tregrensa. Det skal gjøres vurderinger av tiltaket i henhold til naturmangfoldloven.
2. Byggetiltak tillates ikke innenfor byggeforbudssonen langs sjø og vassdrag.
3. Bebyggelse tillates ikke i statlig sikrede områder avsatt til friluftsmål.
4. Bebyggelse som etableres i tilknytning til etablerte setre eller bygdetun skal med lokalisering, utforming og uttrykk sørge for at det totale bygningsmiljøet styrkes.
5. For å unngå uønsket eksponering, silhuettvirkning og siktskår tillates ikke bebyggelse på høydedrag og framtrede rygger.
6. Bebyggelse skal ikke tillates i hensynssoner for friluftsliv som er avsatt som randsoner ved turløyper og viktige friluftsområder.
7. Ved etablering av ny bebyggelse skal trafiksikker avkjørsel og adkomst kunne etableres.
8. Nye byggeområder skal ikke legges på landbruksjord i aktiv drift eller områder i nærhet til landbruksjord i aktiv drift.
9. Ny fritidsbebyggelse skal ikke lokaliseres nært inntil eller slik at det vil medføre økt belastning for etablerte eller framtidige boligområder og nærmiljøfunksjoner.
10. Ny fritidsbebyggelse skal i hovedsak lokaliseres i sammenheng med større eksisterende områder for fritidsbebyggelse (f.eks. Eltdalen/Trysil-Knuts Fjellverden, Bittermarka/Flendalen, Ryskdalen/Solberglia, Ljørdalen, Osensjøen, Trysilfjellet), eventuelt som fortetting.
11. Nye områder for fritidsbebyggelse skal lokaliseres til områder med egen attraktivitet for opphold, slik at daglig energikrevende transport minimaliseres.
12. Nye utbyggingsområder skal sikre en god grønnstruktur både vinter og sommer, bl.a. med et internt løype-/stinett basert på nærmere angitte prinsipper for grønnstruktur.

13. Ny boligbygging i grendesentrene skal i hovedsak skje i regulerte områder, og i områder avsatt til spredt boligbygging.
14. Boligbygging ellers skal skje slik at den styrker eksisterende bomiljøer, grender og tettsteder.
15. All ny utbygging i Trysilfjellet/Fageråsen skal tilfredsstille en ski-inn/ski-ut løsning. Nye felt må vise løsninger for skikorridorer og ev. heiser om nødvendig. For mer perifere områder som ikke kan tilfredsstille gode løsninger for ski inn og ski ut, må det inngås avtaler mellom de ulike utbygger- /grunneier-interessene om infrastrukturløsninger som sikrer at en unngår uønsket privatbilisme. Kollektive transportløsninger i perioden etter skiheisenes stengt tid må også utredes. Et viktig moment i denne sammenheng er en avklaring av finansiering av slike løsninger og hvordan dette organiseres.
16. Fritidsbebyggelse i terreng som medfører store terrenginngrep, som for eksempel i bratt terreng og i myrområder skal unngås. Slike områder som er uegnet for bebyggelse er viktige i en helhetlig grønnstruktur.

\*) Ski inn/ski ut -prinsippet:

<b>Stigningkrav bosted/ skiveg/heis og anlegg</b>	<b>Bosted (Trysil sentrum) &lt;-&gt; gondol/stolheis/anlegg</b>	<b>Hytte &lt;-&gt; skiveg/heis/anlegg</b>	<b>Alpint senterbosted &lt;-&gt; skiveg/ heis/anlegg</b>
0% stigning	300 meter	100 meter	200 meter
10% stigning	200 meter	<70 meter	130 meter
20% stigning	<150 meter	<40 meter	<70 meter



## **RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJONSPRAKSIS:**

Retningslinjene skal gi en oversikt over hvordan kommunen vil håndtere søknader om dispensasjon fra vedtatt arealbruk i kommuneplanen. Retningslinjene skal sees i sammenheng med **"Kriterier for lokalisering av utbyggingstiltak i Trysil"** ovenfor.

### GENERELT

Et nødvendig vilkår for å kunne innvilge dispensasjon etter § 19-2 er at ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Fylkesmannen i Hedmark har utarbeidet et skriv om hvordan kommunens skal behandle dispensasjonssaker, dette skal legges til grunn i saksbehandlingen.

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 friluftsjnteresser. 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 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-områdene.

Følgende momenter skal tillegges vekt;

- Boligens størrelse og karakter. Det skal mindre til for å gi dispensasjon til enebolig, tomannsbolig eller generasjonsbolig enn for eksempel leilighetsbygg.
- At tomte ligger i nærheten av eksisterende bebygd boligeiendom.
- Tilstrekkelig avstand til automatisk fredete kulturminner.
- Om tomte kommer i konflikt med viktige naturområder og biologisk mangfold. Saken skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12.
- 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 grønnstruktur, etablerte turveger og løypenett, vilttrekk- og viltlokaliteter og områder benyttet til friluftsjformål.
- 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 normalt ikke gis dersom adkomsten legges over eksisterende tun.
- Det kan etableres tilfredsstillende vannforsyning og avløp.
- Bygninger og byggeområder skal plasseres slik at energiresursene 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).

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

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

I LNF a og b – områdene 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 i grendene. Dette vil kreve dispensasjon. Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon etter pbl § 19-2 til spredt ervervsbebyggelse, skal følgende tillegges vekt:

- Om dispensasjon vil være til hinder for drift av landbruksarealer, eller i konflikt med natur- og kulturlandskap med særpreg.
- Om tiltaket gir negative virkninger for naboer, for eksempel i form av skjemmende utelagring.
- Om lokaliseringen av bebyggelsen tar tilstrekkelig hensyn til grønnstruktur, 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. 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 normalt ikke gis dersom atkomsten legges over eksisterende tun.
- Det kan etableres tilfredsstillende vannforsyning og avløp.
- Tilstrekkelig avstand til automatisk fredete kulturminner og kulturmiljøer.
- Om tiltaket gir negative virkninger i forhold til støy, forurensning og drikkevann.
- Bygninger og byggeområder skal plasseres slik at energiresursene utnyttes effektivt, og det skal legges til rette for fleksible energiløsninger. Hensyn til lokalklima skal ivaretas ved planlegging av nye næringsbygg (bl.a. plassering og orientering av bygg).

#### **Vedlegg nr. 4 Utbyggingsavtaler**

Ref. pkt. 3.4 i bestemmelsene, kommuneplanens arealdel 2013-2024

---

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.

Kravet som slik utbyggingsavtale gjelder for hele kommunen hvor det innenfor et planområde skal bygges ut mer enn 5 boenheter, mer enn 5 fritidsboliger/boenheter for fritid, næringsområde større enn 3 dekar eller for bygg større enn 500 m<sup>2</sup> 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 trafikksikkerhetsprogrammet.

Trysil kommune ønsker å inngå utbyggingsavtaler om følgende tiltak:

- Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i pbl §§ 18-1 og 18-2, slik som veg, vann og avløp, gang- og sykkelveger, friområder, lekearealer og grønnstruktur.
- Boligpolitiske tiltak slik som krav til boligers størrelse, type boliger, dette for å ivareta politiske målsettinger i utbyggingspolitikken.
- Krav til bygningers utforming, slik som krav om livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, kvalitetskrav, herunder energieffektivitet.
- Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak, slik som belysning, skilting, turveier, skiløyper, skibruer, støyskjærmer, 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 tomtefeltets. 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. Avtaler med økonomiske forpliktelser for Trysil kommune, avgjøres av kommunestyret.

**Vedlegg nr. 5 Liste over hyttestandard og antall tomter**

Ref. pkt. 3.5.2-1 i bestemmelsene, kommuneplanens arealdel 2013-2024

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

## Eksisterende hytteområder

## Utenfor Trysilfjellet

Felt	Nr.	Navn	Antall tomter
HB	1701	GRØNDALEN	16
HB	1751	STENFLOÅSEN	18
HB	2501	KNETTEN	7
HB	2502	SØRLI	9
HB	2503	BERGULVHULLET	13
HB	3501	LUTUKROKEN	45
HB	3502	RUNDFLOEN ØST	18
HB	3503	NYSKOG	19
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
HB	4506	SOLBERGLIA 3	50
HB	4601	ØSTBY	5
HB	4602	SLETTMOTEIGEN	28
HA	4603	BJØRKHOLLA	12
HA	4604	LAND	6
HA	4605	KVERNMOSETRA	28
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	5504	SKÅRET	20
HB	5505	FLODEN 2	25
HB	5506	OTTERSKOG 2	50
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	5615	HOELSKOGEN2	28
HB	5608	BRATTEGGA NORD	25
HB	5609	BRATTEGGA SØR	21
HB	5610	STORTJERNTEIGEN	39
HB	5611	FULUFJELLET 1	54
HC	5612	FULUFJELLET 2	80
HC	5613	FULUFJELLET 3	75
HB	5614	ØSTÅSEN	60
HB	5615	HOELSKOGEN 2	30

## Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025

HB	6501	GRØNDALEN NORD	8
HB	6502	MORTENS	13
HA	6503	RYEN	15
HB	6504	TØRBERGET	9
HB	6505	BRENDEN	3
HB	7501	SAMEIA	35
HB	7502	ØSTENHEDEN SKOG	25
HB	7503	ØSTENHEDEN	13
HB	7504	STENBERG	8
HB	7505	RØBUKNAPPEN	42
HB	7506	LEKTNINGSMOEN	21
HB	7507	OSENSJØEN TURISTSENTER	40
HB	7508	ØSTENHEDEN 2	23
HB	7509	HAMMEREN	47
HB	7510	LYNNE/HOLEN	30
HB	7511	ØSTENHEDEN 3	10
HB	7512	SAMEIA 2	11
HA+	7513	OSENSJØEN TURISTSENTER 2	24
HB	7514	ØSTENHEDEN 4	12
HB	7601	KVITSTEN	7
HB	7602	GRANBERG	7
HB	7603	LYNGBAKKEN	25
HB	7604	VOLDMO	16
HB	7605	ØVERSET-1	10
HB	7606	ØVERSET-2	6
HB	7607	ØVERSET-3	6
HB	7608	SÆTEREN	25
HB	7609	OSSKOGEN	16
HB	8501	TK-FJELLVERDEN Ø1	17
HB	8502	TK-FJELLVERDEN Ø2	23
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	63
HB	8508	LÅGFJELLET	112
HC	8509	TK-FJELLSENTER 1	61
HA	8510	LEIRSETER SØR	21
HA	8511	LEIRSETER VEST	34
HA	8512	LEIRSETER ØST	88
HA	8513	ELTKROKEN	28
HA	8514	FISKBEEKSJØEN	23
HC	8515	TRYSILKNUT-FJELLSENTER	178
HB	8516	TK- FJELLVERDEN D3-4	40
HB	8517	FJELLMORA	73
HB	8519	ELTSJØEN VEST	16
HB	8551	ELTNESET	14
HB	8552	SKJÆRET	14
HB	8553	HOVDE	12
HB	8554	KAPSTAD	6
HB	8555	BRATTLAND	5
HB	8556	ELTSJØEN SØR	36
HB	8557	ELTSJØEN 2	16
HA	8601	BRENNÅSEN	18
HA	8602	ØSTRE KANKEN	20

## Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025

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	MJØLBEKKFALLET	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
HB	8657	GRASBEKKÅSEN 2	50
HA	8701	RØMONYSETRA 1	59
HA	8702	RØMONYSETRA 2	12
HA	8703	RØMONYSETRA 3	10
HA	8704	RØMONYSETRA 4	13
HB	8705	ELGSHØEN SKOG 1	13
HB	8706	ELGSHØEN SKOG 2	12
HB	8707	SKARLISKOGEN 1	18
HB	8708	SKARLISKOGEN 2	10
HB	8709	ELGSHØEN 1+2	19
HB	8710	ELGSHØEN SKOG 3	18
HB	8711	SKARLISKOGEN 3	20
HB	8712	ELGSHØEN 3	20
HB	8713	RØMONYSETRA 5	70
HB	8751	EIDEHOLMEN 1	18
HB	8752	EIDEHOLMEN 2	50
HB	8753	EIDET	31
HA	8754	HÅEN	18
HB	8755	SENDSJØVIKA	38
HA	8756	LEKJENNESET	5
HB	8757	ØYA	22
HB	8758	ØYBEKKEN	22

### Hytteområder i Innbygda og Nybergsund

Felt	Nr.	Navn	Antall tomter
HC	2504	Solskiva	61
HC	1752	Bjønnåsen	134
HC	2505	Solskiva 2	50

### Hytteområder i Fageråsen

Felt	Nr.	Navn	Antall 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

## Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025

HC	1608	L1-området	76
HC	1610	Fageråsen	13
HC	1611	Fageråsen	38
HC	1612	Fageråsen	47

### Hytteområder i Trysilfjellet sør

Felt	Nr.	Navn	Antall 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	1512	Viksetra	33
HC	1513	Ugla	18
HC	1514	Ugla	32
HC	1516	Håvi	27
HC	1515	Sør for Skihytta	35
HC	1520	Eldre hytter Håvi	6

### Nye hytteområder

Felt	Nr.	Navn	Antall tomter
HB	8518	Eltaldalen	120
HA+	1702	Vestby	3
HB	7515	Frogner, Osensjøen	40
HA+	7517	Lektningsmoen 2, Osensjøen	15
HB	7516	Skjæret, Osensjøen	35
HA+	7518	Osensjøen (Turistsenter)	4
HB	1614	Fageråsen, Skurufjellet 2	30
HB	1615	Fageråsen nordvest	21
HB	1616/1617	Fageråsen nord	59
HB	1618	Fageråsen nordøst	84
HA+	1619	Løvåsbakken	140
HC	1517	Skihytta vest, trinn 1	150
HB	1518	Sør for Vestbyvegen	130



## **Vedlegg nr. 6 Retningslinje for «Funksjonsklasser – vegnettsplan»**

Ref. pkt. 3.6 i bestemmelsene, kommuneplanens arealdel 2014-2025

---

### Funksjonsklasser – vegnettsplan for Hedmark

---

Statens vegvesen har utarbeidet en plan for «Funksjonsklasser – vegnettsplan for Hedmark» der de ulike vegene har fått en funksjonsklasse, som både viser hvilke holdning en skal ha til nye avkjørsler, og hvilken byggegrense som skal gjelde for den enkelte vegstrekning.

Statens vegvesen håndhever vegloven i henhold til vegnettsplanen for Hedmark.

*Funksjonsklasse A – nasjonale hovedveg, meget streng holdning til avkjørsler, 50 m byggegrense*

Rv. 25 Elverum grense – Riksgrense / Støa

*Funksjonsklasse B – regional hovedveg, streng holdning til avkjørsler, 50 m byggegrense*

Fv. 26 Riksgrense / Lutnes - Engerdal grense

*Funksjonsklasse C – lokal hovedveg - streng holdning til avkjørsler, 50 m byggegrense*

Fv. 215 Åmot grense – Jordet (x Fv. 26)

Fv. 26 Arm til Innbygda

Fv. 585 Mosanden - Trysilfjellet rundkjøring

*Funksjonsklasse D – lokal samleveg – mindre streng holdning til avkjørsler, 30 m byggegrense*

Fv. 208 Midtskogsberget (x Rv. 25) – Rundfloen (x Fv. 26)

Fv. 561 Kjernmoen (x Rv. 25) – Åmot grense (Osensjøen øst)

Fv. 563 Gjevaldshaugen (x Fv. 561) – Olympiahytta

Fv. 564 Østby (x Rv. 25) – Ljørdalen (x Fv. 570)

Fv. 569 Nesvollberget (x Rv. 25) – Riksgrensen med arm til Flermoen sentrum

*Funksjonsklasse E – lokal adkomstveg – lite streng holdning til avkjørsler, 15 m byggegrense*

Fv. 562 Vesleossundet x Fv. 561 – Åmot grense (Osensjøen vest)

Fv. 563 Gjevaldshaug x Fv. 561 – Innbygda

Fv. 564 Plassen – Østby x Rv. 25

Fv. 565 Skogli (x Fv. 564) – Kolos (x Fv. 26)

Fv. 567 Lutnes x Fv. 26 - Riksgrense/ Borveggen

Fv. 570 Støa x Rv. 25 - Riksgrense/Linnes

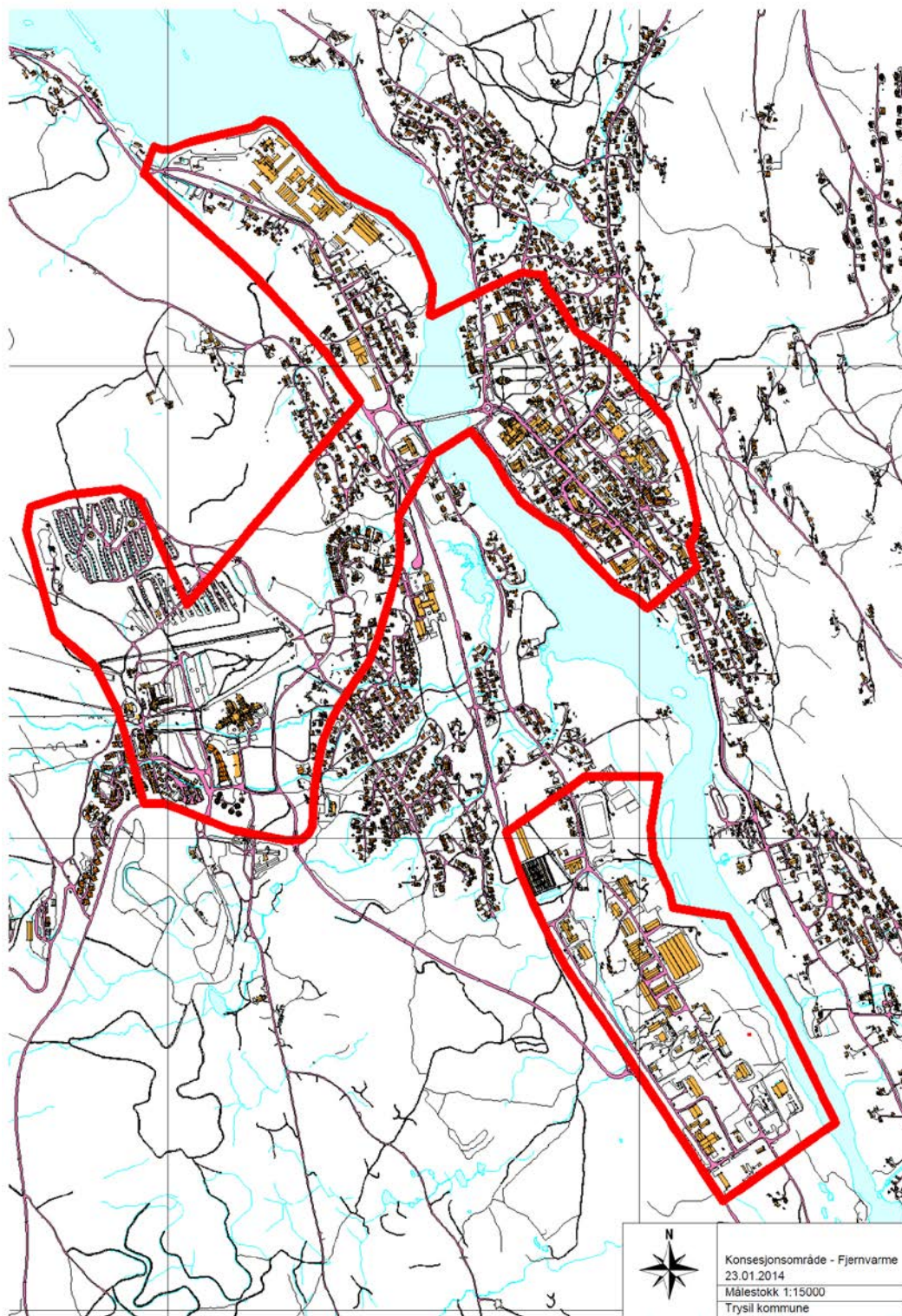
Fv. 572 Innbygda rundkjøring - Bryn

Fv. 577 Øvre Elta bru x Fv. 215 - Eltdalen

Fv. 581 Engerneset x Fv. 26 - Sundet x Fv. 217

Fv. 584 Østenheden x Fv. 561 - Ulvsjøen x Fv. 563

**Vedlegg nr. 7 Kart over konsesjonsområde for fjernvarme i Innbygda og Mosanden**



## Vedlegg nr. 8 Bestemmelser for skilting i Trysil sentrum

### 1. GENERELT

Innenfor det området som omfattes av reguleringsplan for Trysil sentrum, må skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at kommunen etter søknad har gitt tillatelse. Tillatelsen kan bare gis inntil videre eller for et bestemt tidsrom.

Ved søknad skal det oppgis hvem som er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at bestemmelsene i vedtektene følges. Søknaden skal ha en fagmessig visuell presentasjon som klart viser skiltets eller reklameinnretningens størrelse og utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Med unntak av lysreklame kreves ikke søknad for et enkelt skilt eller en enkelt reklameinnretning med eksponeringsflate under 0,5 m<sup>2</sup> som settes opp flatt på byggverk eller innretning og som ikke bryter med andre bestemmelser i vedtekten eller for bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer.

Skilt- og reklameinnretninger som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen, er ikke tillat.

Samfunnsinformasjon kan oppføres i alle områder, og kan være belyst – forutsatt at innretningen ikke virker dominerende eller skjemmende på omgivelsene.

Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre skilt og reklameinnretninger som er i strid med vedtekt.

### 2. UTFORMING

Skilt- og reklameinnretninger skal utformes slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillat og kan kreves endret. Det skal fortrinnsvis benyttes frittstående bokstaver. Dersom det av grafiske hensyn må brukes bakgrunn, skal denne være minst mulig.

Skilt, reklameinnretninger o.l skal ikke hindre fri ferdsel for bil, fotgjengere, syklist og bevegelseshemmede, eller være til fare for omgivelsene på annen måte.

Reklameinnretninger skal tilfredsstillende kravene til mekaniske påkjenninger, og de skal vedlikeholdes. Belysningsarrangement som ikke fungerer fullt ut, skal slokkes inntil vedlikehold er utført. Tavler som ikke er i bruk, skal rengjøres eller fjernes.

Frittstående søyler og innretninger skal ved sin utforming, størrelse og plassering passe sammen med stedets miljø.

På byggverk skal skilt- og reklameinnretninger være underordnet og harmonere med bygningens utforming, proporsjoner, materialer og farger, og det skal tas hensyn til nabobebyggelse. Dominerende skilt og reklame tillates ikke, og den skal ikke være eller virke sammenhengende på hele eller store deler av fasaden.

Uthengsskilt på bygninger o.l skal ikke belyses eller være utformet som lyskasser. Uthengsskilt kan ikke ha større bredde enn 100 cm. Fri høyde over grunnen/fortauet og fri horisontal avstand til fortauskant skal være 2,5 meter.

For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Antallet kan økes for større eiendommer og for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.

Skilt eller reklame må ikke plasseres på møne, takflate eller takutstikk, gesims eller baldakiner. Gesims utformet som lysende kasser tillates ikke.

Lyskasser tillates kun i forretningsstrøk dersom det tas særlig hensyn til omgivelsene og bygningenes form. Lyskassen skal utformes med lukket front og sider, slik at bare tekst og symbol gir lys. Lyskassene skal ikke dekket mer enn  $\frac{1}{4}$  av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter, eller en timelig del av fasaden som bedriften disponerer.

Markiser skal avpasses etter bygningens oppdeling og skal ha samme bedde som vinduer og døråpninger. Markiser som vender mot offentlig sted, skal ha fri høyde over grunnen/fortauet og fri horisontal avstand til fortauskant i h.h.t gjeldende politivedtekter. Normalt tillates ikke reklame på markiser. Etter en helhetsvurdering kan markiser påføres virksomhetens logo/firmanavn eller reklame. Utforming, farge og størrelse skal ikke være dominerende og tilpasset bygningens form og farge.

Der hvor det er flere virksomheter skal informasjons- og henvisningsskilt så langt praktisk mulig være samlet i felles presentasjon. Det kan være et felles, fleksibelt skiltssystem, hvor enkeltbedriftens varierende logoer og farger er underordnet eller sløyfet. Fellespresentasjonen skal ikke være dominerende og skal ikke benyttes for vare- eller tjenestetilbud.

Kommunen kan kreve utarbeidet detaljerte skilt- og reklamepaneler for enkelteiendommer.

### **3. SKIFTENDE REKLAME**

Løsfotoreklame tillates ikke.

Transparenter, seil, flaggstenger, flagg, vimpler, bannere, ballonger m.v. omfattes av vedtektene. For særlige eller kortvarige tilfeller kan det etter søknad gis unntak fra vedtekten.

Vindusreklame omfattes av vedtekten, såfremt det ikke er en naturlig del av en skiftende vindusutstilling.

Skilt og reklame på kjøretøy som er langtidsparkert eller ikke i bruk omfattes av vedtekten.

#### **4. PARKER OG GRØNTOMRÅDER**

I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameinnretninger.

Det samme forbud gjelder for skilt og reklame som er rettet mot slike områder, dersom innretningen kan virke sjenerende eller skjemmende for området.

#### **5. BOLIGOMRÅDER**

I boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre skilt på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp dersom det etter kommunens skjønn ikke sjenerer boligene. Lysreklame tillates ikke.

Skilt og reklameinnretninger fra områder som retter seg mot boligmiljøet tillates ikke, dersom det etter kommunens skjønn kan virke sjenerende eller skjemmende for dette miljøet.

#### **6. BEVARINGSOMRÅDER**

Innenfor særpregede eller historisk interessante miljøer kan det bare oppføres skilt- og reklameinnretninger som i grafisk utforming, materialbruk, utførelse og farger er underordnet og tilpasset miljøets karakter. Dette gjelder uansett innretningens størrelse. Det skal også tas hensyn til innbyrdes forhold og skala mellom de aktuelle skilt- og reklameinnretningene.

Reklametavler (boards) med skiftende reklame for varer, produkter og tjenester tillates ikke oppsatt innenfor disse områdene.

Skilt og reklame fra områder som retter seg mot bevaringsverdige og særpregede miljøer, tillates ikke dersom innretningene kan virke sjenerende eller skjemmende for dette miljøet.

## **Vedlegg nr. 9 Kommuneplanbestemmelser for skilting for Mosanden næringspark**

### **1. GENERELT**

Innenfor det området som omfattes av reguleringsplan for Mosanden næringspark må skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at kommunen etter søknad har gitt tillatelse. Tillatelsen kan bare gis inntil videre eller for et begrenset tidsrom.

Ved søknad skal det oppgis hvem som er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at bestemmelsene i forskriftene følges. Søknaden skal ha en fagmessig visuell presentasjon som klart viser skiltets eller reklameinnretningens størrelse og utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Med unntak av lysreklame kreves ikke søknad for et enkelt skilt eller en enkelt reklameinnretning med eksponeringsflate under 0,5 m<sup>2</sup> som settes opp flatt på byggverk eller innretning og som ikke bryter med andre bestemmelser i forskriften.

Skilt eller reklameinnretninger som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen er ikke tillatt.

Samfunnsinformasjon kan oppføres i alle områder, og kan være belyst – forutsatt at innretningen ikke virker dominerende eller skjemmende på omgivelsene.

Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre skilt og reklameinnretninger som er i strid med denne forskriften.

### **2. UTFORMING**

Skilt og reklameinnretninger skal utformes slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret.

Skilt, reklameinnretninger og lignende skal ikke hindre fri ferdsel i trafikken eller være til fare for omgivelsene på annen måte.

Skilt og reklameinnretninger skal tilfredsstillende kravene til mekaniske påkjenninger, og de skal vedlikeholdes. Belysningsarrangement som ikke fungerer fullt ut, skal sløkkes inntil vedlikehold er utført. Tavler som ikke er i bruk skal fjernes.

Frittstående søyler og innretninger skal ved sin utforming, størrelse og plassering passe sammen med stedets miljø.

På byggverk skal skilt- og reklameinnretninger være underordnet og harmonere med bygningens utforming, proporsjoner, materialer og farger, og det skal tas hensyn til nabobebyggelse. Dominerende skilt og reklame tillates ikke, og den skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden.

Uthengskilt på bygninger og lignende tillates ikke.

For hver virksomhet tillates normalt ikke mer enn ett veggskilt. Antallet kan økes for større eiendommer og for virksomheter som disponerer flere fasader langs veg.

Skilt eller reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Gesimser utformet som lyskasser tillates heller ikke.

Lyskasser tillates kun dersom det tas særskilt hensyn til omgivelsene og bygningens form. Lyskassen skal utformes med lukket front og sider slik at bare tekst eller symbol gir lys. Lyskassen skal ikke dekke mer enn 25 % av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset oppad til 6 m, eller en rimelig del av fasaden som bedriften disponerer.

Markiser skal avpasses etter bygningens oppdeling og skal ha samme bredde som vinduer og døråpninger. Markiser som vender ut mot offentlig sted skal ha tilstrekkelig fri høyde over grunn og fri horisontal avstand til vegkant slik at det ikke er til hinder for trafikken. Normalt tillates ikke reklame på markiser, men etter en helhetsvurdering kan markiser påføres virksomhetens logo / firmanavn eller reklame. Utforming farge og størrelse skal ikke være dominerende, men tilpasset bygningens form og farger.

Der hvor det er flere virksomheter skal informasjons- og henvisningsskilt, så langt det er praktisk mulig, samles i en felles presentasjon. Eksempelvis kan dette være et felles fleksibelt skiltssystem hvor enkeltbedriftenes varierende logoer og farger er underordnet eller sløyfet. Fellespresentasjonen skal ikke være dominerende og ikke benyttes for vare- eller tjenestetilbud.

Kommunen kan kreve utarbeidet detaljerte skilt- og reklameplaner for enkelteiendommer.

### **3. SKIFTENDE REKLAME**

Løs fotreklame tillates ikke innenfor regulert trafikkområde.

Vindusreklame omfattes av forskriften, såfremt det ikke er en naturlig del av en skiftende vindusutstilling.

Skilt og reklame på kjøretøy som er langtidsparkert eller ikke i bruk omfattes av forskriften.

### **4. PARKER OG GRØNTOMRÅDER**

I åpent naturlandskap / LNF-områder, parker og friområder må det ikke oppføres reklameinnretninger.

Det samme forbud gjelder for skilt og reklame som er rettet mot slike områder, dersom innretningen kan virke sjenerende eller skjemmende for området.

### **Vedlegg nr. 10 Retningslinjer for dispensasjon for bruksendring fra fritidsbolig til bolig**

Bruksendring av fritidsbolig til bolig vil utløse krav om søknad etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d). I tillegg må det søkes dispensasjon jf. plan- og bygningsloven kapittel 19 da en slik endring vil være i strid med pbl § 12-4 andre avsnitt (arealformål).

Dersom man ønsker å åpne for å gi dispensasjon for en slik bruksendring bør det være i tråd med pbl § 19-3 om midlertidig dispensasjon. Hvis dispensasjonen gjøres permanent vil man gi den aktuelle eiendommen en varig endring som i praksis endrer planen i strid med formål for all fremtid- da må man heller vurdere en reguleringsendring. Den midlertidige dispensasjonen bør gjelde så lenge den aktuelle hjemmelshaver står registrert som eier av den berørte eiendommen. Dvs. at dispensasjonen utløper ved et eierskifte eller ved at hjemmelshaver faller fra.

#### Kriterier

1. Hovedhytta skal ha innlagt vann.
2. Avløpsløsning skal tilfredsstillende kravene til helårsbolig.
3. Adkomsten skal være vinterbrøytet.
4. Ligger hytta innenfor en bomveg, skal nødvendige offentlige instanser (utrykningsetater, hjemmetjeneste mfl.) ha gratis tilgang til nøkkel e.l.
5. Trygg skoleveg skal vektlegges.
6. Ligger hytta i hyttefelt skal hytterrenovasjonsordning benyttes, men til pris som helårsbolig. Ligger hytta langs vanlige tømmeruter for avfall, skal vanlig renovasjonsordning for helårsbolig benyttes. Dette skal avtales direkte med SØIR (ev. Fageråsen hytteområde AS for Fageråsen, eller Trysilfjell Utmarkslag SA for områdene på sørsiden av Trysilfjellet).
7. Økt behov for feiing skal avtales med Midt-Hedmark brann og redning.



## Vedlegg nr. 11 Bestemmelser for Fageråsen vannverk – brønnområde B, C og D

### 1. Sone 0

Denne sonen omfatter området rundt grunnvannsbrønnene.

#### 1.1 Generelle bestemmelser for sone 0 (H120\_01)

- 1.1.1 Brønnpunkter skal beskyttes med enten låst overbygg, låsbar kum eller låsbar kappe eller inngjerding på minimum 4x4 m rundt hver brønn. Dersom det er flere brønner i nærheten av hverandre kan disse gjerdas inn sammen. Det skal brukes viltgjerde på minimum høyde 1.8 m.
- 1.1.2 I sonen skal det kun foregå aktiviteter som er nødvendig for driften av vannverket.
- 1.1.3 Det skal skiltes mot uvedkommende.
- 1.1.4 Ny bebyggelse eller nye inngrep som ikke er nødvendig for driften av vannverket skal så lang mulig unngås. Hvis slike tiltak likevel må gjennomføres, skal dette vurderes og godkjennes av vannforsyningsmyndighetene (kommunen og/eller Mattilsynet). Vannforsyningsmyndighetene skal i slike tilfeller bestemme hvilke tiltak som må iverksettes for å unngå at grunnvannet forurenses.

### 2. Sone 1 – generelle bestemmelser (H120\_02)

Sonen omfatter grunnvannsbrønnens nære infiltrasjonsområde.

#### Bestemmelser for sone 1

Annen virksomhet som ikke er nevnt i punktene 2.1-2.5 og som kan medføre forurensning av grunnvannet skal vurderes i hvert enkelt tilfelle av vannforsyningsmyndighetene.

#### 2.1 Bygg, anlegg og terrenginngrep

- 2.1.1 Det tillates ikke oppføring av nye bygg eller andre tiltak ut over det som er godkjent i gjeldende reguleringsplan, med unntak av bygninger som er nødvendig for drift av vannverket. Nye tiltak som er i tråd med gjeldende reguleringsplan skal vurderes av sakkyndig. Det må i slike tilfeller vurderes tiltak som forhindrer forurensning av grunnvann. Alminnelig vedlikehold av eksisterende bygg, veg, løypestråser o.l. tillates.
- 2.1.2 Andre inngrep knyttet til næringsutøvelse, f.eks. tilrettelegging for terrengsykling, tillates under forutsetning av at inngrepene ikke medfører forurensning av grunnvannet.
- 2.1.3 Sakkyndige skal gi anvisninger om hvordan gravearbeid og andre inngrep i terrenget skal gjennomføres og avsluttes for å gi best mulig sikring av grunnvannsressursen.
- 2.1.4 Virksomhet som endrer mektigheten av umettet sone tillates ikke. Dette innebærer forbud mot grusuttak, veibygging, alle typer grøfing og annet gravearbeid som ikke har med vannverkets anlegg og drift å gjøre. Dette er unntatt tiltak som er nevnt i punkt 1.

- 2.1.5 Ved oppgradering eller endring av avløpsnett skal det benyttes helsveidde plastrør. Bruk av plaststrømpe i eksisterende rør aksepteres ikke.
- 2.1.6 Tiltakshaver skal føre kontroll med at den sakkyndiges anvisninger, herunder gjennomføring av spesielle sikringstiltak, blir fulgt opp frem til ferdigstilling av prosjektet.

## **2.2 Avfall og håndtering av giftige/forurensende stoffer**

- 2.2.1 Det er ikke tillatt å infiltrere avløpsvann (kloakk) til grunnen i sonen.
- 2.2.2 Det er ikke tillatt å deponere avfall, slam eller andre former for fast eller flytende forurensning i sonen.
- 2.2.3 Lagring av oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier og lignende tillates ikke.
- 2.2.4 Bruk av plantevernmidler er ikke tillatt i sonen.

## **2.3 Bruk av kjøretøy og maskiner**

- 2.3.1 Snøskutere og andre lette, terrenggående kjøretøyer (f.eks. preppemaskiner for langrenn/alpintraséer) kan brukes på frossen og snødekt mark. Bruk av slike maskiner tillates ikke på barmark.
- 2.3.2 Bruk av gravemaskiner, traktorer og liknende skal unngås så langt som mulig. Fylling av drivstoff/olje på slike maskiner er ikke tillatt i sonen.
- 2.3.3 Bruk av gravemaskin o.l. tillates i tilknytning til vedlikehold av elanlegg.

## **2.4 Boring av energibrønner**

- 2.4.1 Boring av energibrønner i sonen er ikke tillatt.

## **2.5 Forurensing og endring av bekkeløp**

- 2.5.1 Tiltak som påvirker vannføringen eller strømningsforholdene i bekkeløp innenfor sonen er ikke tillatt.
- 2.5.2 Drensvann fra veier og bebyggelse eller andre installasjoner skal ikke ledes til bekkeløp innenfor sonen.

## **3. Sone 2/3 – generelle bestemmelser (H120\_03)**

Sone 2/3 omfatter det fjerne tilsigsområdet. Sonen omfatter det arealet hvor grunnvannet kan drenerer til brønnene, men hvor oppholdstiden anses å være tilstrekkelig for å unngå at eventuelle forurensninger skaper problemer i sone 0. Sonen har i prinsippet samme restriksjoner som sone 1, men med større rom for vurderinger i hvert enkelt tilfelle.

### **Bestemmelser for sone 2/3**

Annen forurensende virksomhet som ikke er nevnt i punkt 3.1-3.4 må i hvert enkelt tilfelle vurderes og godkjennes av vannforsyningsmyndighetene.

### **3.1 Bygg, anlegg og terrenginngrep**

- 3.1.1 Oppføring av nye bygg og tiltak som ikke samsvarer gjeldende reguleringsplan, og som ikke er nødvendig for forsvarlig drift av vannverket, er ikke er tillatt i sonen.
- 3.1.2 Eksisterende bebyggelse, veianlegg, parkeringsplasser etc. kan brukes og vedlikeholdes som før, men nye inngrep som veier, grøfter, ledningsnett eller endringer på dette skal vurderes og eventuelt justeres på planstadiet av sakkyndig konsulent for å unngå forurensning av grunnvannet.

- 3.1.3 Det tillates ikke etablering av grustak.
- 3.1.4 Tilrettelegging for terrengsykling, turgåing etc. tillates under forutsetning av at det ikke medfører terrenginngrep som reduserer beskyttelsen av grunnvannet.
- 3.1.5 Klopper eller enkle brokonstruksjoner over bekkeløp skal ikke medføre inngrep i bekkeleier eller bekkebreddene.
- 3.1.6 Ved eventuell oppgradering av avløpsnett skal det benyttes helsveidete plastrør. Bruk av plaststrømpe i eksisterende rør aksepteres ikke.
- 3.1.7 Virksomhet som endrer mektigheten av umettet sone tillates ikke.

### **3.2 Bruk av kjøretøy og maskiner**

- 3.2.1 Snøskutere og andre lette, terrenggående kjøretøyer (f.eks. preppemaskiner for langrenn/alpintraséer, beltemaskiner) aksepteres brukt på frossen og snødekt mark. Bruk av slike maskiner tillates ikke på barmark.
- 3.2.2 Bruk av gravemaskiner, traktorer og liknende skal unngås så langt som mulig. Fylling av drivstoff/olje på slike maskiner er ikke tillatt i sonen.
- 3.2.3 Bruk av gravemaskin o.l. tillates i tilknytning til vedlikehold av elanlegg.

### **3.3 Avfall**

- 3.3.1 Det er ikke tillatt å deponere avfall, slam eller andre former for fast eller flytende forurensning i sonen.
- 3.3.2 Det er ikke tillatt å infiltrere avløpsvann (kloakk) til grunnen i sonen.







### **3.4 Boring av energibrønner**

- 3.4.1 Boring av energibrønner i sonen er ikke tillatt.

# Nabolagsprofil

Vestsidevegen 46

## Lokal transport

 Mosanden Linje 833	6 min  0.5 km
 Bekkevegen Linje 833	10 min  0.8 km
 Trysilsenteret Totalt 18 ulike linjer	26 min  1.9 km



## Gateparkering

Lett 91/100



## Trafikk

Lite trafikk 84/100



## Serveringstilbud





Bra 57/100

Området har blitt vurdert av 15 lokalkjente.

## Største bedrifter i området

	Ansatte
Innkjøp & Driftspartner AS	243
Trysil Videregående Skole	62
Restaurant Laaven 1790 AS	43
Booktrysilonline AS	39
Tepas Kompetanse AS	35
Trysil Vask og Rens AS	32
NYE Trysil Bygg AS	32
Fjellgutta AS	28
Vamos Trysil AS	27
Trysil Entreprenør AS	22
Trysil Mountain Restaurants AS	19
Østmojordet Barnehage	19
Trysil Flis & Malersenter AS	18
Trysil Renholds-Service AS	18
Kiwi	18

## Treningscenter

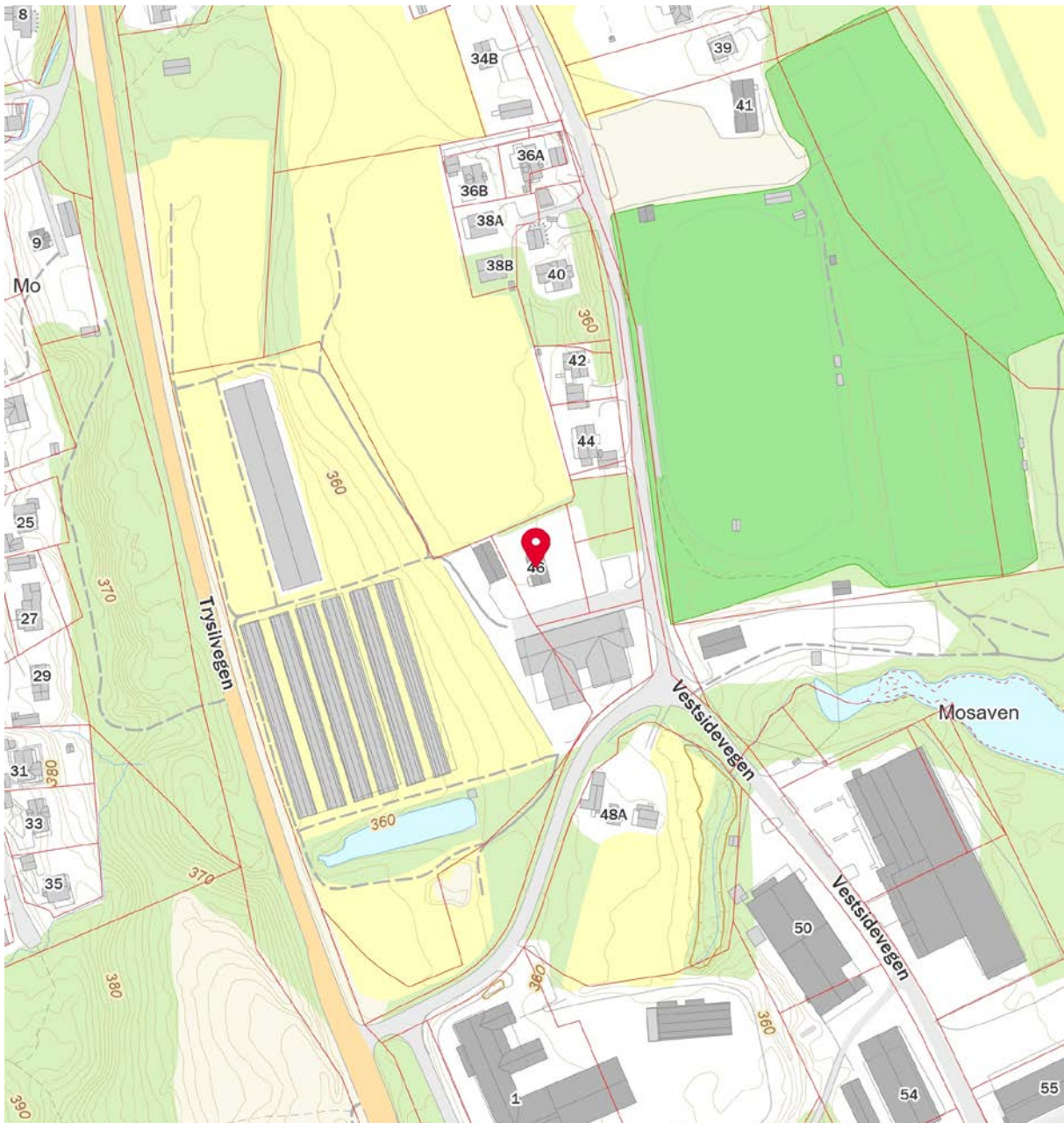
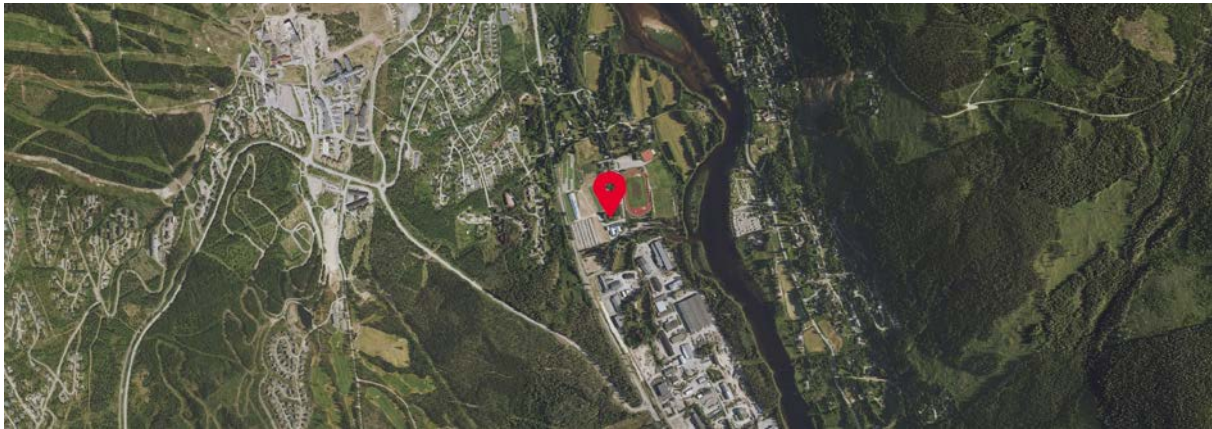
 NEXT Trysil	7 min 
 Trysil Helse & Trening	5 min 

## Dagligvare

Kiwi Trysilfjellet Søndagsåpent	21 min  1.5 km
Rema 1000 Trysil Søndagsåpent	21 min  1.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



For eiendommen:

Adresse: Vestsiddevegen 46  
2420 TRYSILMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS  
Saksbehandler: Marius Norum

Oppdragsnummer: 1212240373

Telefon: 465 04 951  
E-post: marius.norum@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

26.09.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre