

aktiv.



Kvernåa hytteområde 93, 2425 LJØRDALEN

Fritidstomt med fin beliggenhet i Kvernåa hytteområde i Ljørdalen. Kort vei til naturen, skiløyper og alpinanlegg.



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 149 000,-
Omkostn.:	Kr 4 960,-
Total ink omk.:	Kr 153 960,-
Selger:	Annerose Christiane Lau
Salgsobjekt:	Fritidstomt
Eierform:	Eiet
Tomtstr.:	992 m ²
Gnr./bnr.	Gnr. 9, bnr. 599
Oppdragsnr.:	1211240399

Bygge hytte?

Velkommen til Kvernåa hytteområde 93!

En stor fritidstomt på ca. 992m² som består av naturtomt med vegetasjon og trær. Det er mulighet for tilkobling til privat vannverk i området og septiktank er påbudt. Alle kostnader til graving/montering og tilkobling må bekostes av kjøper.

Hyttetomten ligger fint til på Kvernåa hytteområde i trivelige naturområder nær elva Ljøra. Områdene rundt har både merkede stier og områder for tradisjonelt friluftsliv i urørt villmark. Området er kjent for sitt rikholdige dyreliv med gode jakt- og fiskemuligheter.

På vinterstid er det oppkjørte skiløyper like ved og kort avstand til Fulufjellet med både alpinanlegg og flotte fjellområder. Området har snøscooterled som tar deg til vakre naturområder, snaufjellet, frikjøringsområder i Gørdalen og inn til Sverige.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Kommuneplankart	12
Kommuneplanens arealdel 2014-2025	14
Nabolagsprofil	62
Budskjema	71

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 992m². Tomten er en naturtomt med vegetasjon og trær.

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.

Beliggenhet

Hyttetomten ligger fint til på Kvernåa hytteområde i trivelige naturområder nær elva Ljøra. Områdene rundt har både merkede stier og områder for tradisjonelt friluftsliv i urørt villmark. Like ved er det også oppkjørte skiløyper på vinterstid. Det er også kort avstand til Fulufjellet med både alpinanlegg og flotte fjellområder.

Veletablert hytteområde i lunt skogsterreng som ligger ved foten av Fulufjellet nasjonalpark, som strekker seg over grensa og inn i Sverige. Området er kjent for sitt rikholdige dyreliv med gode jakt- og fiskemuligheter, samt runde og vennlige fjellområder som omkranser elva Ljøra. Høyeste toppen i området er Slottet på ca. 1044 moh. Det er tilrettelagt steinsti laget av sherpaer og ved Brynflået kan du følge grensemerkene med flott utsikt over Innlandets vakre omgivelser.

Rett nedenfor hyttefeltet renner elva Ljøra - her er det muligheter for kanopadling, bading eller hva med å prøve fiskelykken. Det er også gode muligheter for stor- og småviltjakt i området, samt ypperlige områder for å høste inn bær og sopp. Med andre ord tilbyr områdene rundt hytta mange muligheter for aktiviteter for både barn og voksne. Det er gode sykkelmuligheter i området og ved Fulufjellet er det et stisyklingsområde. Fulufjellet har også en populær frisbeegolfområde.

På vinterstid er det langrennsløyper som starter like ved og disse strekker seg gjennom skog og vidder i et omfattende løypenett med traseer for både tur og trening. Løypenettet strekker seg helt opp til Brynflået, Fulufjellet og til lysløypa i Ljørdalen med forbindelser til Solberglia og Ryskdalen. Hytteforeningen har satt opp flere gapahuker langs skiløypene.

Er du glad i å stå alpint er det gode muligheter for dette i det familievennlige

alpinanlegget i Fulufjellet som ligger kun ca. 6,8 km fra hytta. Fulufjellet kan tilby en av Norges lengste akebakker og har 9 nedfarter med alle vanskelighetsgrader - et supert alpinanlegg tilrettelagt for både nybegynner og erfarne alpinister. Fulufjellet har også terrengpark og en nedfart som ikke prepareres som er et artig offpisteområde.

I tillegg har område snøscooterled som tar deg til vakre naturområder, snaufjellet, frikjøringsområder i Gørdalen og inn til Sverige. Det organiseres guidet snøscootertur for hele familien.

Av avstander kan nevnes:

Scandinavian Mountains Airport (SCR) - ca. 30 minutter i bil.

Alpinanlegg i Stöten, Sverige - ca. 30 minutter i bil.

Alpinanlegg i Trysilfjellet/Trysil sentrum - ca. 40 km.

Ljørdalen med nærbutikk (Coop Marked), interiør/malebutikk og bensinstasjon - ca. 5 km.

Hamar - ca. 130 km.

Oslo - ca. 243 km.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 149 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Det må påregnes kostnader til hytterenasjon og eiendomsskatt.

Velforening

KvernåaHyttelntersseforening (KHI) drifter alle veiene i området og har ansvar for snøbrøyting og sommervedlikehold av veiene. KHI kjøper tjenesten av lokal entreprenør.

Ljørdalen Løypeforening er en sammenslutning av de ulike hyttevelforeningene dalen og Ljørdalen Sportsklubb. Løypeforeningen administrerer skiløypene og kjøper tjenester av lokal entreprenør. Alle hyttevelene overfører penger til Løypeforeningen baser på antall hytter i hvert enkelt hytte felt.

Årsmøtet i KHI vedtok på møte i september at kontigenten for 2025 skal være kr. 5400,-. I kontigenten er det inkludert snøbrøyting av 2 oppstillingsplass for bil. Det er også inkludert fri bruk av fem gapahuker med bålpanner i området. Opplyst om at utgiftene til brøyting og vedlikehold vil økes grunnet høyere utgifter.

Andre utgifter

Tilkobling til strøm må også bekostes av kjøper.

Diverse

Opplyst om at det er mulighet for tilkobling til strøm ved eventuell bebyggelse på tomten. Det er en stolpe med strømuttak i like ved tomtegrensen.

Formuesverdi

Kr 41 745,- per 31.12.2022.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 599 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei.

Det er privat vannverk i området med mulighet for tilkobling. Denne tomte ligger et godt stykke unna ledningsnettet for vann, slik at en god del graving må påregnes, antar et sted mellom 50 og 100 meter, dette må bekostes av kjøper selv. Kuldesikker inntaksbrønn ved ev. hytte må graves og stoppekran monteres. Det påløper også en tilknytningsavgift som pt. er på kr. 15 000,-. Årlig avgift til vannverket er mellom kr. 1200,- til kr. 1500,- i året, noe som dekker service, forsikringer og strøm til pumpehuset. Det er 2 brønner som godt kan levere til flere hytter.

Septiktank er påbudt og graving/montering må bekostes av kjøper. Avgiften for tømning av gråvann og svartvann (kloakk) påløper med fra kr. 1400,- til kr. 3500,- per år, alt etter størrelsen på tanken.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritidsbebyggelse, områdenavn: HB5605.

Iht. kommuneplanen 3.5.2-4 gjelder følgende særlige regler for fritidsbebyggelse med standard HB:

a) Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 140 m², og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 17 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA, og det skal

beregnes 18 m² pr parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil to bygninger pr tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke være større enn 40 m² BRA. I tilknytning til hovedbygning kan terrasser tillates innenfor en maksimal størrelse på 30 m².

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 m² BRA, eller minimum 2 for hver tomt (18 m² 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.

Se også kommuneplanen som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er en ubebygget tomt, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger

avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

149 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

3 720 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

4 960 Omkostninger totalt

20 060 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

22 860 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

153 960 Totalpris. inkl. omkostninger

160 060 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

171 860 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen 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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr. 49 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr (kr. 15 900,-), oppgjørshonorar (kr. 6 250,-), markedspakke (kr. 6 900,-) samt innhenting av opplysninger (kr. 5 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Espen Strøm
Eiendomsmegler/Daglig leder
espen.strom@aktiv.no
Tlf: 415 60 500

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

30.09.2024

Vedlegg



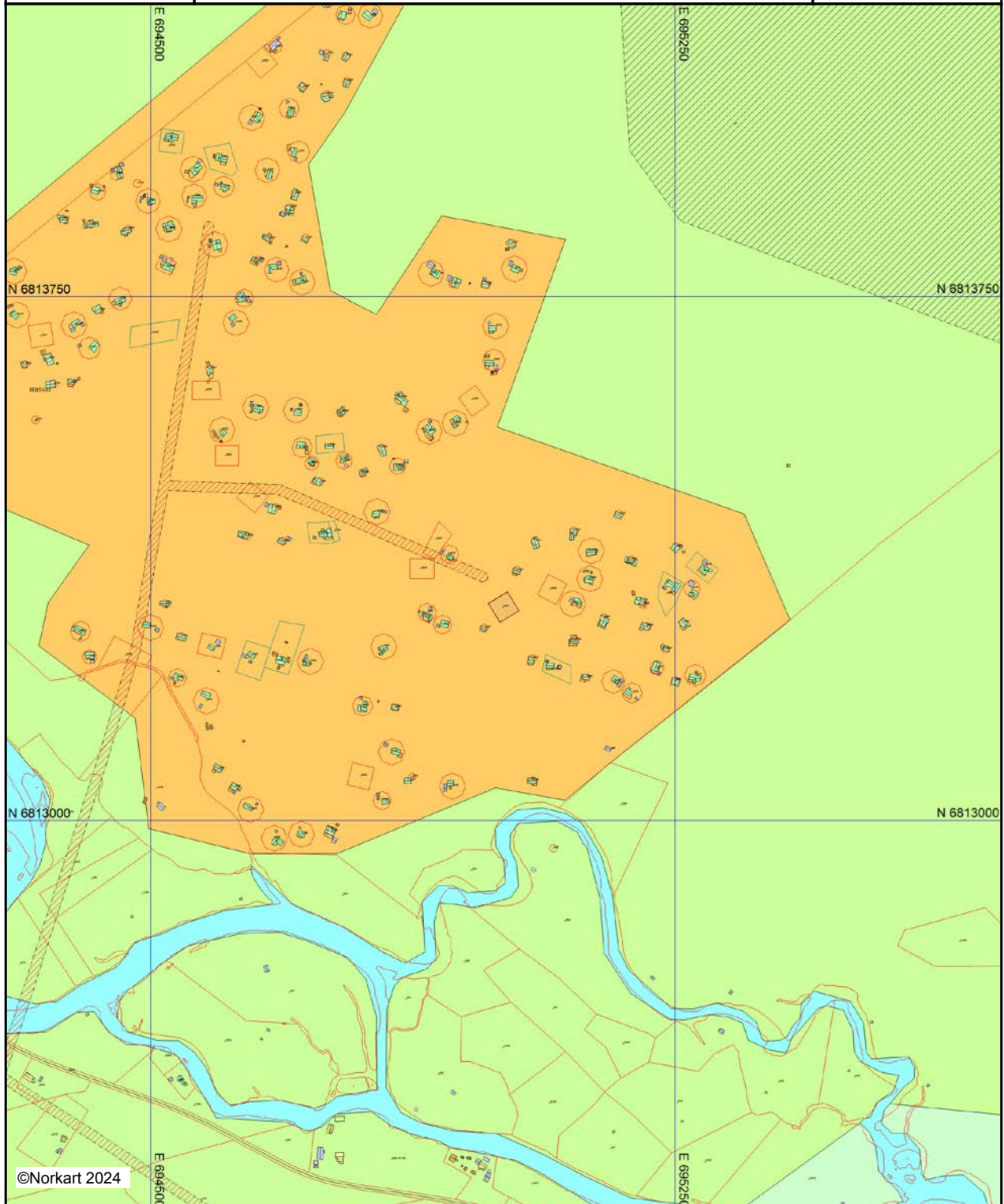
Trysil kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/599
Adresse: Kvernåa hytteområde 93
Utskriftsdato: 23.09.2024
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
-  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 - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn

Bygninger

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Fritidsbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt

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 støyvurderinger 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 kvaliteter 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 skiveger/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 m² uteoppholds- og lekeareal pr boenhet. Uansett hustyper skal det i tillegg avsettes minimum 200 m² 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 250m² og bygning som skal vesentlig ombygges (hovedombygging) jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b og d med bruksareal (BRA) over 250m², 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 m² 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 skråningskrysser 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. Taktekking skal være tre, takstein eller andre materialer med mørk, matt og ikke-lyspeflekterende overflate.

e. Torv som taktekking 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 m², og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 10 % BYA. Eventuelle parkeringsplasser på egen tomt regnes i tillegg for BYA, det skal regnes 18 m² pr parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil to bygninger pr. tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke være større enn 20 m² BRA. Terrasser kan tillates innenfor en maksimal størrelse på 30 m².
- 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 (18m² 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 m² 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 m², og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 17 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA, og det skal regnes 18 m² pr parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil to bygninger pr tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke være større enn 40 m² BRA. I tilknytning til hovedbygning kan terrasser tillates innenfor en maksimal størrelse på 30 m².
- 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 m² BRA, eller minimum 2 for hver tomt (18 m² 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 m², og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 23 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA, og det skal regnes 18 m² 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 m² BRA. Terrasser kan tillates innenfor en maks. størrelse på 50 m². 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 m² BRA, eller minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt (18 m² 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 m² pr plass) som kan vinterbrøytes for hver påbegynt 50 m² 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 m² 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 m² pr plass) som kan vinterbrøytes for hver påbegynt 45 m² 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 15m² 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 35m² 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 arealbruksmålet 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. Arealmålet omfatter heller ikke etablering av vegger 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 landbrukstilknyttet næringsvirksomhet.

Tiltak som etter veilederen "Landbruk pluss" ikke faller inn under landbrukstilknyttet næringsvirksomhet, skal videre kunne vurderes i en dispensasjonssak. I tillegg ønsker kommunen å kunne tilrettelegge også for annen næringsvirksomhet på bygdene. Dette vil kreve dispensasjon. Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon 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 90m² BRA kun for boligdelen.

jf. §11-11 nr. 1

Skogshusvær kan tillates utvidet til en maksimal størrelse på 30 m².

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 25m².
- 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 m² 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

Regulerings-, bebyggelses- og detaljplaner, samt områdeplaner, som fortsatt skal gjelde, inkludert eventuelle vedtatte endringer			
Idnr	Perm	Navn på plan	Vedtatt
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 Slettmovengen	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
Trysilfjellet sør:					
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	8190
Arenaområdet/golfbanen «golfleiligheter» HB 1519 Arenaleiligheter R1373				930	930
Nye områder sør for Vestbyvegen, HB 1518					1040
Vest for Skihytta, HC1517					1500
Sum Trysilfjellet sør:	19747	20250	13682	6568	22790
Fageråsen:					
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
Sum Fageråsen:	11606	13300	10652	2156	15268

Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025

Sum Trysilfjellet:	31353	33550	24334	8724	38058
Innbygda/Nybergsund:	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
Sum Innbygda/Nybergsund	1397	3900	1626	2774	5340
Totalsum	32750	37450	25960	11498	43398

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 infrastruktur løsninger som sikrer at en unngår uønsket privatbilisme. Kollektive transportløsninger i perioden etter skiheisenes stenetid 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:

Stigningkrav bosted/ skiveg/heis og anlegg	Bosted (Trysil sentrum) <-> gondol/stolheis/anlegg	Hytte <-> skiveg/heis/anlegg	Alpint senterbosted <-> skiveg/ heis/anlegg
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 friluftinteresser. 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 grønstruktur, etablerte turveger og løypenett, vilttrekk- og viltlokaliteter og områder benyttet til friluftformål.
- 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 m² 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, støyskjerm, 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

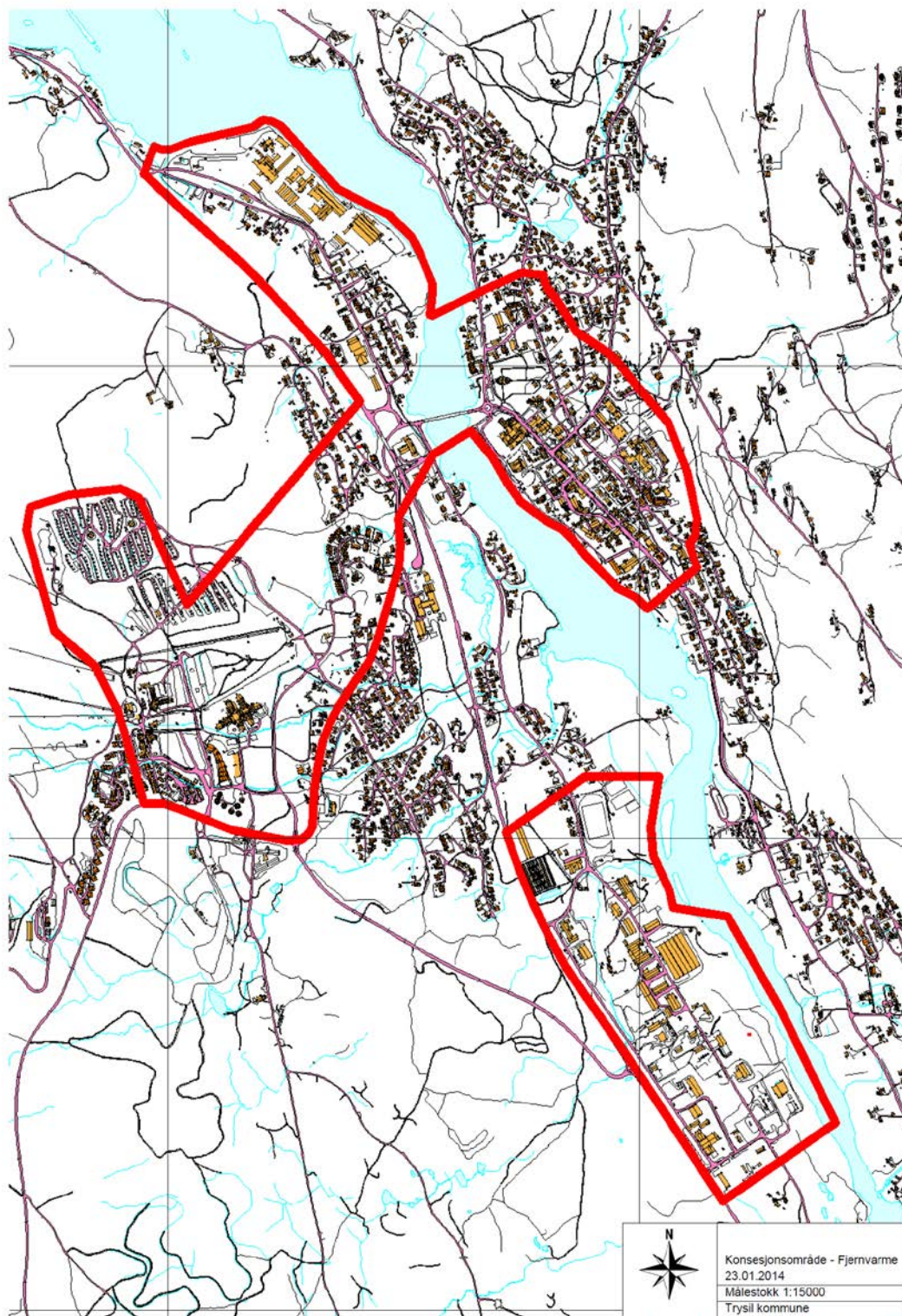
Fv. 572 Innbygda rundkjøring - Bryn

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 m² 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 skjønnhetshensyn 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 m² 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 slokkes 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 – brønområde 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 gjerdes 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 grøfting 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.

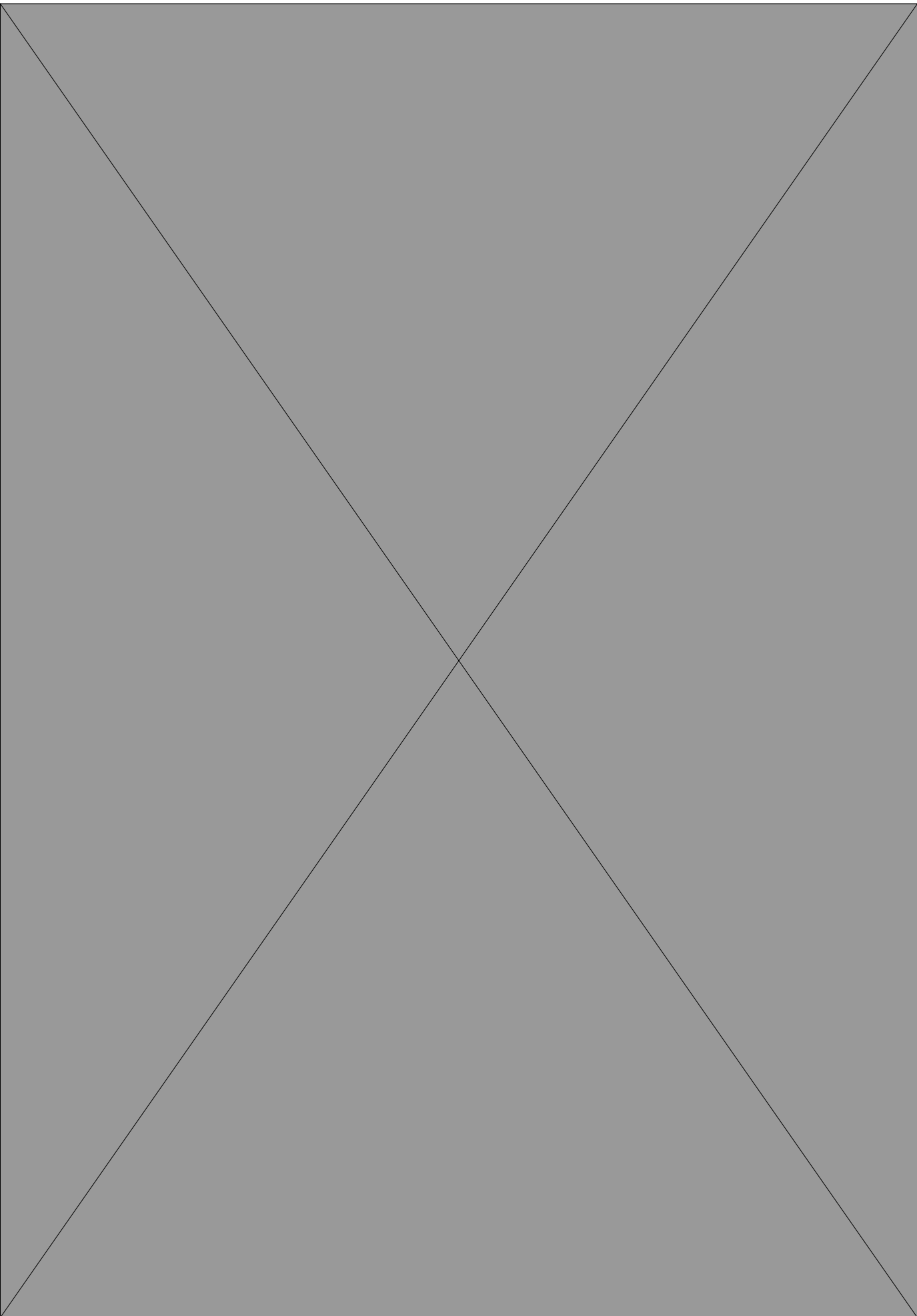
3.3 Avfall

- 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.







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kvernåa hytteområde 93
2425 LJØRDALEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm**Telefon:** 415 60 500
E-post: espen.strom@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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:

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