

# RINGEBU KOMMUNE

**Plan-ID 0520-20100005**

Vedtatt av Utvalg for plan og teknisk 01.12.2010, UPT-sak 153/10

Endring vedtatt av kommunestyret 24.04.2012, K-sak 37/12

Endring vedtatt av kommunestyret 17.02.2015, K-sak 8/15

Endring vedtatt av kommunestyret 22.11.2016, K-sak 104/16

## REGULERINGSPLAN FOR GAMMELSETERÅSEN III

### 1. INNLEDNING

Avgrensning av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5,1 ledd)
  - Fritidsbebyggelse, frittliggende
  - Fritidsbebyggelse og turistformål
  - Utleieformål hytter og leilighetsbygg
  - Skiløype
  - Alpinløype
- Samferdselsanlegg og teknisk anlegg (PBL § 12-5, 2 ledd)
  - Kjøreveg
  - Parkering
  - Trafo
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, 3 ledd)
  - Friområde
- Landbruks, Natur og friluftsområder (PBL § 12-5, 5 ledd)
  - Landbruk

## **2. FELLES BESTEMMELSER**

- 2.1.** Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet veger og parkeringsplasser. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

For hele området settes spesielle krav for tilpassing av bebyggelsen til terrenget. Utsjakting av terrenget skal unngås. Terrengfall kan opptas med stolpefundament i stav-/laft eller sokkel utført i naturstein. Det må tilstrebes en harmonisk utforming og vegetasjonen skal ikke fjernes fra tomte med mindre det er nødvendig for oppføring av bygninger. Vegetasjon skal likevel beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende.

- 2.2.** Gamle råk, avlingsveger og lignende, innregulerte turstier, langrenns- eller alpinløyper må ikke stenges med gjerde eller grind.

### **2.3. Renovasjon**

Avfall skal leveres på godkjent deponi/sorteringsanlegg og håndteres i henhold til de enhver tid gjeldende bestemmelser i kommunen.

## **3. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- 3.1.** I områdene H6-H11 skal det oppføres hytter eller leilighetsanlegg for privat bruk eller utleie.

- 3.1.1.** I området H9-5, H11-5, H11-6, H11-7 og H11 3-4 kan det oppføres fritidsleiligheter for privat bruk eller utleie. På plankartet er det vist retningsgivende plassering av bygninger i byggeområdet H11-6 og H11-7. Endelig plassering kan fravike plankartet i forbindelse med detaljprosjektering og søknad om byggetillatelse.

- 3.2.** Før bygging kan ta til skal det være etablert planfri kryssing av vegen til byggeområdene H6-H12 ved skistadion.

VA-plan skal være godkjent før utbygging av området kan ta til.

- 3.2.1.** Før bygging av bygg nr 4 i H11-6,7 tar til skal det være etablert lekeplass som er vist på plankartet.

- 3.3.** Byggemelding skal følges av situasjonsplan som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplass for minst 2 biler. Byggemelding skal også vise på kart og snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer). Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomte best mulig, bl.a. skal unødvendig utsjakting av terreng og høye fyllinger (stein/løsmasser) unngås.

- 3.4.** I områdene H6-H11 er maks. utnyttelsesgrad (BRA) 27 % med unntak av tomt H9-5, H10-2, H10-4, H11-5, H11-6, H11-7, H11-3, H11-4 hvor BRA settes til maks. 45%, da disse tomtene

reguleres til utleieformål hytter og leilighetsbygg. H9-5, H11-5, H11-6, H11-7, *H11-3 og H11-4* er regulert til kombinert formål Fritidsbebyggelse og turistformål. I H11-5, 6 og 7 kommer nødvendig biloppstilling/parkering i tillegg til maks utnyttelsesgrad.

- 3.5.** Bygningene kan oppføres i 2 etasjer, med maks. mønehøyde 800 cm, målt fra laveste gulvnivå i bygningskonstruksjonen.
- 3.5.1.** I området H11-5,6,7 kan høyde på grunnmur være maks. 1,3 meter over eks. terreng. Mønehøgde kan være maks. 8 meter over topp grunnmur.
- 3.6.** Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 27°. Taket skal tekkes med torv eller naturskifer. Hvis det benyttes torv som taktekkingsmateriale kan bygninger som føres opp i 1 etasje maks. ha mønehøyde 500 cm. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig terreng.
- 3.7.** Fargene skal være avdempet og tilpasset nabobygninger. Blått, grønt, gult eller sterkt rødt tillates ikke som hovedfarge på fasader. Fargene skal godkjennes av hovedutvalget for plan- og tekniske saker. Fasadene skal ha oppdelte vinduer. Store vindusflater skal unngås.

Det er ikke tillatt med flaggstang.

### **3.8. Gjerder, grenser**

1. Alle former for inngjerding krever tillatelse fra grunneier og/eller beiteberettigede. Privatrettslige avtaler om forbud vil gjelde foran reguleringsbestemmelser i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Det er tillatt å gjerde inn et uteareal med inntil 70 løpemeter gjerde. Rekkverk på terrasse anses som en del av gjerdet, dersom gjerdet knyttes til denne. Terrasse er søknadspiktig tiltak og skal maksimalt utgjøre en tredjedel av hyttas bebygde areal. Fundament høyde skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.
3. Gjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Nettinggjerder, strømgjerder (med eller uten strøm) og lignende er ikke tillatt. Alle grunder skal vende utover. Tillatt maksimal gjerde høyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm (denne begrensning gjelder ikke for skigard-staur) og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 75 cm. Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Portaler er ikke tillatt. Dette av sikkerhetsgrunner ved en eventuell brann. Gjerder skal ikke stenge stier, råk, skiløyper o.l.
4. Det skal være minimum 4 meter fra gjerde til nabotomt. Det kan gis dispensasjon for inntil 2 nærliggende hyttetomter og for frittstående gjerde mot veg.
5. Ett frittstående gjerde for avskjerming eller avstenging tillates, med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg). Sikringsgjerder mot fareområder (skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomte) kan tillates, så fremt behovet kan dokumenteres. Levegg kan oppføres med lengde inntil 4 meter og høyde inntil 1,8 meter.
6. Gjerder skal vedlikeholdes på en slik måte at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr eller vilt. Det er eiers ansvar å vedlikeholde gjerdet. Gjerder som ikke blir vedlikeholdt og som

kan være farlig for folk og dyr skal fjernes. Kommunen kan fjerne slike gjerder for eiers regning.

7. Seinest tre uker før gjerding planlegges igangsatt skal kommunen ha mottatt et målsatt situasjonskart som viser planlagte gjerdelinjer. Dersom kommunen ikke har gitt tilbakemelding innen tre uker, kan gjerding igangsettes. Naboer skal varsles.

**3.9.** Mot veg skal tomtegrenser settes 0,5 meter fra topp skjæring eller bunn fylling, men min. 1,5 meter fra vegskulder.

**3.10.** Bebyggelsen skal knyttes til offentlig vann- og avløpsnett.

### **3.11. Radon**

Alle bygg skal prosjekteres og utføres med radonforbyggende tiltak slik at evt. innstrømmingen av radon fra grunnen begrenses. Tiltakene utføres i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk § 13-5.

## **4. SKILØYPE**

Området skal benyttes til tur- og konkurranseløyper for langrenn og skiskyting.

## **5. ALPINLØYPE**

**5.1.** Området skal benyttes til alpinanlegg. I området tillates oppført de installasjoner og bygg som er nødvendige for alpinanleggets drift.

**5.2.** Byggemelding skal inneholde plan for plassering av løypetraseer og installasjoner.

**5.3.** Etter terrenginngrep skal det sørges for reetablering av vegetasjon for å hindre erosjon og for å sikre en akseptabel fjernvirkning av anlegget i sommersesongen.

## **6. GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1. Friområder**

Friluftsområdene som omgir hyttebebyggelsen er deler av et større område for skiaktiviteter og skal benyttes til tilførselsløyper til alpinanlegg og langrennsløyper, stier og som grøntanlegg i tilknytning til bebyggelsen.

**6.2.** Vegetasjon i disse områdene skal bare fjernes som ledd i tilrettelegging for bruken og stell av vegetasjon. Terrenginngrep er bare tillatt når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots, eller alpinanleggets bruk av området.

## **7. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **7.1. Kjøreveg**

Ny hovedveg gjennom området skal opparbeides med inntil 5 meters vegbredde, med grøftebredde 1,5 meter på hver side, og med eventuelle møteplasser innenfor regulert vegbredde. Generell reguleringsbredden er 8 meter, og minste byggeavstand er 10 meter målt fra vegens senterlinje.

Stikkveger fra hovedvegen opparbeides med 4 meters bredde og generell reguleringsbredde på 7 meter. Der skjæring og fylling kommer utenfor regulert vegbredde, blir vegarealet utvidet tilsvarende. Parkering er ikke tillatt langs disse vegene.

**7.1.1.** I H11-5, H11-6 og H11-7 er minste byggeavstand til veg 7,5 meter målt fra vegens senterlinje.

**7.1.2.** Adkomstveg til H11-6 og H11-7 er regulert med 3 meters bredde.

**7.1.3.** Adkomstveg til H9-3, H9-4 og H9-5 er regulert med 4 meters bredde.

**7.2.** Der skråningsutslag til adkomstvegen må tas opp med mur, skal denne utføres i naturstein og best mulig tilpasses terrenget.

### **7.3. Parkering**

Parkeringsplass i område H11-6 og H11-7 skal benyttes av leilighetene i dette området. Det er innregulert 2 p-plasser pr. leilighet.

Parkeringsplass i område H9-3 og H9-4 skal benyttes av fritidsboligene i dette området. Det er innregulert 2 p-plasser pr. fritidsbolig. H9-3.1 og nordre del av H9.4 parkerer på egen tomt.

## **8. LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER**

### **8.1. Landbruk**

I landbruksområdene skal det drives tradisjonelt jord- og skogbruk.

I områdene kan det opparbeides stier, løyper og arealer av enkel standard til friluftaktiviteter, som f.eks. ridning, treningsaktiviteter til fots og på ski, sykling, trening for golf og lignende.

## **RETNINGSLINJE**

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

*GHU, 29.11.2016*