

Bestemmelser

Reguleringsplan for Svangvollane Øst

Plandato:	14.09.2021
Sist revidert:	
Godkjent:	
Planid:	2020007

§ 1 Planens formål og avgrensning

Formålet med planen er å detaljregulere byggeområder i kommunedelplanen til konsentrerte fritidsboliger.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

§ 2 Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

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

- Fritidsbebyggelse konsentrert (BFK1-4)
- Skiløype (BST)

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

- Veg (SV1-3)
- Annen veggrunn – Grøntareal

Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5 nr.5)

- Landbruks-, natur- og friluftformål (L)

Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Faresone – Flom (H320)
- Sikringssone – flomveier (H190)

§ 3 Rekkefølgekrav

3.1 Hovedledning VA

Før første IG på fritidsboliger innenfor delområder skal felles hovedledning VA være ferdig bygget og overtatt av kommunen.

Før det innvilges midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal interne hovedledning VA i delfeltene være ferdig bygget og overtatt av kommunen.

3.2 Skiløyper

Før første IG på fritidsboliger i planområdet skal BST innenfor planområdet være ferdig opparbeidet.

3.3 Flomsikring

Før det gis byggetillatelse på innenfor H320 skal tiltak i §§ 4.6.1, 4.6.2 og 4.6.6 være ferdig opparbeidet.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Plankrav

Prosjektering av veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før anleggsarbeidet startes opp. All prosjektering og utførelse skal skje i tråd med til enhver tid gjeldende VA-norm og Rammeplan for vannforsyning i Kvitfjell (2014), Ringebu kommunes VA-norm er å finne på www.va-norm.no, og Rammeplan for Vannforsyning i Kvitfjell finnes i K-sak 078/14, kommunalt saksarkivnummer 13/917.

4.2 Dokumentasjon

Søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal følges av situasjonsplan som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplass for minst 1,0 biler pr. boenhet. Søknaden skal også vise på kart og snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer (inngrepssone).

Det kan ikke forutsettes atkomst med bil til inngangspartiet på hytta om dette medfører uforholdsmessige terrenginngrep. Forutsetningene i planen er biloppstilling på egen tomt.

Det settes krav til at inngrepssonene avmerkes med merkebånd før anleggsarbeidene kan starte opp. Avmerkingen skal være i tråd med prosjekteringsmaterialet som er godkjent gjennom byggetillatelsen og sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes og at kommunen kan kontrollere utførelsen.

4.3 Gjerder

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 søknadspliktig tiltak og skal maksimalt utgjøre en tredjedel av hyttas bruksareal. Fundamentthøyde 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 gjerdehøyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm (denne begrensing 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 eiendomsgrense.

5. Ett frittstående gjerde for avskjerming eller avstenging tillates, med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg).

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

4.4 Terrengetilpasning og vegetasjon

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.

Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veier, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og revegetere etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene.

Tomteeier har ansvar for å sette i stand og revegetere på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

For BFK 1- 2 skal inngrep i naturmark på tomtene skal være så lite som mulig og maks. 70% av tomtearealet for konsentrerte tomter.

Inkludert i inngrepsområdet skal være atkomst, grøftetraseer, byggegrunn og annet bearbeidet areal. Øvrig areal skal være urørt. Tynning av vegetasjon og nødvendig drenering er tillatt.

For hele området settes høye krav for tilpassing av bebyggelsen til terrenget og dokumentasjon av dette. Ved etablering av fundamenter for bebyggelsen bør etablering av skjæring og eventuell fylling unngås.

Ved plassering av hytter i terreng mellom 1:5-1:3 skal det benyttes sokkel eller trappet løsning. Terreng brattere enn 1:3 skal ikke bebygges.

Der terrengfall tas opp med sokkeletasjer, kan disse utføres i tre, naturstein, betong-forblend med naturstein og/eller stav/laftkonstruksjon. Det skal ligge arkitektonisk kvalifiserte

vurderinger til grunn for innpassingen og fordelingen av bygningsmassen i terrenget.

Tilsvarende skal det også ligge arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn for utformingen og detaljeringen av bygningsmassen. Det skal etterstrebtes at bebyggelsen får en høy arkitektonisk standard.

Det vises ellers til Ringebu kommune sin til enhver tid gjeldende «veileder for terrengbehandling».

4.5 Overskuddsmasser

Overskuddsmasser deponeres eller mellomlagres i godkjent massedeponi.

4.6 Vann, avløp, strøm

Nye bygninger for beboelse skal kobles til offentlig vann- og avløpsnett. Alle kabler skal legges i jordgrøft, fortrinnsvis i eller langs adkomstvegene eller i felles grøftetrase med vann og avløp. Dersom kablene skal legges i felles grøftetrase med vann- og avløp, må de legges med en avstand på minimum 2 meter til siden for senter grøft, og på en slik måte at vann- og avløpsledningene kan repareres uten å komme i konflikt med kablene.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse på bygging av ledning og kabelanlegg, må det settes ut merkebånd i terrenget som viser inngrepsonen og sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes, og at kommunen kan kontrollere utførelsen.

4.6.1 Bygninger skal ikke plasseres nærmere VA-ledninger enn 4 meter.

4.7 Flom og overflatevann

Utslipp av overvann fra planområdet skal ikke være større etter utbygging enn før utbygging. Overvann skal primært håndteres lokalt, og skal primært baseres på overflatebaserte løsninger. Fordrøyd overvann fra hver tomt skal ledes ut i terreng eller i definerte overvannssoner videre mot flomveier eller bekkeløp.

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

4.7.1 Terrenget på tomta tilpasses slik at det heller innover mot bekken. Alternativt kan planeringshøyden på byggene innenfor det skraverte området settes 0,5 meter overeksisterende terreng.

4.7.2 Ved endring av flomveier gjennom planområdet skal minimum dimensjoneres slik:

- Bunnbredde 0,5 m
- Sidekanter 1:2
- Manningstall 15 (forutsatt at bekkeløp består av stein av variabel størrelse)
- Lengdefall på 1-10 %

4.7.3 For flomveiene anbefales det stikkrenner med en innvendig dimensjon på 400 mm. Andre stikkrenner bør minst ha en innvendig dimensjon på 300 mm.

4.8 Renovasjon

Miljøstasjon ved Svinslåvegen skal benyttes som renovasjonsordning for området

4.9 Kulturminner

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

4.10 Utebelysning

Utebelysning på bygninger skal enten festes på vegg eller være innfelt i himling, og være blendingsfri og nedadgående. Det tillates kun bruk av innfelt belysning ved inngangspartier og overbygde terrasser. Mastearmatur tillates ikke.

§ 5 Reguleringsformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.2 Fritidsbebyggelse, konsentrert (BFK1-4)

5.2.1 Fritidsbebyggelse, konsentrert BFK1-4

I byggeområdet skal det oppføres fritidsboliger med minimum 2 og maksimalt 4 boenhet per bygg.

Feltene kan deles ytterligere opp.

Oppdelingen skal byggesøkes (som egen sak) og godkjennes før første IG blir gitt. Søknaden skal inneholde:

- En tomteinndelingsplan
- Situasjonsskart som viser interne vegger/avkjørsler til alle tomter, byggegrense mot interne vegger, VA traseer og annen infrastruktur og eventuelle grøntarealer.

Godkjent søknad om inndeling er bindende.

5.2.2 Størrelse, utnyttning

Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 45% BRA, inkl. areal for parkering. Det er krav om 1,0 p-plass pr. boenhet for konsentrerte fritidsboliger.

Det tillates etablering av parkeringskjeller. Parkeringskjeller under bygg skal ikke medregnes i områdets BRA.

Bygningene må tilpasses terrengfallet på tomten. Dersom grunnmurs-/fundaments høyden på noe sted overskrider 1,5 meter over eksisterende terreng, eller topp skjæring i bakkant overskrider en høyde på over 2,0 meter over topp grunnmur/fundament, må det benyttes trappede bygningsløsninger eller underetasje for å ta opp deler av terrengfallet.

Mønehøydeskal ikke overskride 13,5 meter. Høyden måles fra eksisterende terreng på den laveste høydekoten langs byggets yttervegger.

Avstanden mellom byggene skal være under 8 meter ved tilfredsstillende brannsikring etter enhver tid gjeldene teknisk forskrift.

5.2.3 Spesielle krav til detaljering for felt BFK 1-4 – Situasjonsplan

For feltene BFK1-2 skal komplett situasjonsplanen for hvert delfelt godkjennes av kommunen før rammetillatelse kan gis. Situasjonsplanen skal inneholde:

- nye tomtegrenser
- plassering og utforming av tilkomst og eventuelle internveger
- eventuelle felles og private parkeringsplasser
- eksisterende og planlagt bebyggelse med angitt møneretning
- eksisterende og planlagte overdekte areal og andre markfaste installasjoner
- minste avstand fra bygg til nabogrenser, minste avstand fra bygg til nabobebyggelse, og minste avstand fra bygg til midten av veg
- endring av terreng (både fylling og skjæring) illustrert med eksisterende og planlagte terrengkoter og høydetall
- forstøtningsmurer med angivelse av høyde over eksisterende og planlagt terreng
- ledninger for vann og spillvann
- piler som viser avrenning for overvann til naturlig vannveg/flomveg

5.3 Plassering, utforming av bygninger

Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta best mulig. Blant annet unødvendig utsjaktning av terreng og fyllinger skal unngås.

Bygg skal ha skråtak med 10° til 35° fall. Store takflater som er godt synlige fra terrengnivå skal brytes opp i mindre partier. Valmtak, mansardtak, kinavipp og manglekantede «grillhytter» med tilsvarende takform, er ikke tillatt

Tak skal tekkes med takmaterialer som er mørke og matte (torv og tretak inkludert).

Solcellepanel på tak kan vurderes godkjent ut fra art og omfang, forutsatt at det er gjort grep for å unngå unødvendig refleksjon.

Etablering av store vindusflater kan tillates, men det forutsettes da bruk av arkitektoniske virkemiddel for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Dette kan være i form av oppdeling, relieffvirkning, foranliggende konstruksjon eller takutstikk.

Alle bygninger og anlegg skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade.

Fargene skal være avdempet og tilpasset nabobygninger.

Oppføring av frittstående utepeis er meldepliktig etter plan- og bygningsloven. Oppføring av badestamp eller lignende, skal fremstå som en integrert del av terrasseløsning som kommunen finner akseptabel. Brannutrykningstiden til dette området er over 30 minutter og dette krever ekstra sikringstiltak mht. forebygging av brann.

5.4 Skiløyper (BST)

Løype benyttes til tilknytningsløype til alpinanlegget/langrennsløypenettet. Kvitfjell Alpinanlegg AS er høringsinstans vedr. søknad om tiltak.

Etter terrenginngrep skal det sørges for reetablering av stedegen vegetasjon for å hindre erosjon, muliggjøre bruk av området til beite og for å sikre en akseptabel fjernvirkning av anlegget i sommersesongen.

Det skal etableres stikkrenner eller klopper for å håndtere overvann, jfr. § 4.6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.6 Veg (SV1-3?)

Vegskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinpolastring eller annet tiltak. Evt. Støttemur skal utføres som stablesteinsmur. Vegskråning skal såes til med stede egne arter. Annen veggrunn skal gis en grønn utforming.

Alle nye veger som planlegges å krysse de vurderte bekkene må etableres på en slik måte at flomvann ikke ledes på avveie ved en dimensjonerende flom.

Adkomst frem til eiendommene i planområdet må være farbar for utrykningskjøretøy hele året.

Oppsetting av bom er ikke tillatt.

Avkjøringspiler viser hvilken side av tomten avkjøringen skal legges til, og plasseringen på denne siden er valgfri.

5.6.1 Stikkrenner skal dimensjoneres etter § 4.6.1

5.7 Planfri kryssing

Det skal etableres planfri kryssing over SAA ved bygging av vei til Varden.

LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTFORMÅL

5.8 Friluftsmål

Benyttes som grøntområder i tilknytning til bebyggelsen. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler gjennom friluftsområdene. Andre terrenginngrep og fjerning av vegetasjon er bare tillatt for stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots. Tynning av skog er tillatt så lenge siluettvirkningen er tilfredsstillende.

§ 6 Hensynssoner

6.1 H320 Faresone - Flomfare

Ved bygging av tiltak innenfor sikkerhetsklasse F1 og F2 innenfor H310 skal tiltak dimensjoneres i samsvar med 4.6.4 og 4.6.7

6.2 H190 Sikringssone - flomveg

Flomveger skal holdes åpne der ikke krysser veg eller skiløype.

Ved omlegging av flomveger må det etableres grøntdrag med tilstrekkelig kapasitet og utforming, jfr 4.6.8.

200-års flom skal legges til grunn for dimensjonering av tiltak i flomvegen. For øvrige krav til sikkerhet mot flom vises til den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift og Skred AS sin rapport

6.4 Bestemmelsesområde Kulturminner

Innenfor bestemmelsesområde #1 ligger kullgrop ID54473

Før bygging igangsettes innenfor bestemmelsesområde #1 skal det søkes om inngrep i kulturminnet, jfr. kml. §§ 8 og 10