

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for Gullhaugkamp, felt H15 Fåvang Østfjell

Ringebu kommune

Dato: 08.11.2016

Vedtatt i kommunestyret2016, k.sak/16

INNLEDNING

Bestemmelsene gjelder for reguleringsområdet Gullhaugkamp felt H 15, Fåvang Østfjell vist med reguleringsgrense på plankart datert 10.10.2016

PBL § 12-5 Arealformål

Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse -frittliggende

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg

Landbruk, natur og friluftsområde samt reindrift

- Friluftsmål
- Spredt fritidsbebyggelse

PBL § 12-6, jf. § 11-8. Områder med hensynssone i reguleringsplan

- Faresone ras

1. Felles bestemmelser

1.1 Terrengtilpasning og vegetasjon

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, parkeringsplasser og løyper. Traséer for ev. teknisk infrastruktur som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon.

Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene. Tomteeier har ansvar for å sette i stand og så til på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Ringebu kommune kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

For hele området settes høye krav for tilpasning av bebyggelsen til terrenget og dokumentasjon av dette. Unødvendig utsjaktning av terrenget bør unngås. Ved etablering av fundament for bebyggelsen bør etablering av skjæring og fylling i størst mulig grad unngås. Der terrengfall tas opp med støttmurer kan disse utføres i naturstein eller betong forblendet med 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 beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende.

Turstier, skiløyper, råk eller lignende må ikke stenges med gjerde eller grind.

1.2 Utforming

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

Fargene på bebyggelse skal være avdempet og tilpasset nabobygninger. Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang.

1.3 Plankrav

Tekniske planer

Prosjektmaterialer for veg-, vatn-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før anleggsarbeidet startes opp. All prosjektering og utførelse av VA-anlegg skal skje i tråd med til enhver tid gjeldende VA-norm. Ringebu kommunes VA-norm er å finne på www.va-norm.no. Prosjektmaterialer skal ha regler for vern og stell av vegetasjonen i anleggsperioden.

Grad av utnytting

For beregning av bruksareal som basis for tomteutnyttelsen benyttes til enhver tid gjeldende veileder: «grad av utnytting» (Miljøverndepartementet og kommunal- og regionaldepartementet) og teknisk forskrift.

1.4 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 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. Senest 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.

1.5 Vann, avløp, strøm

Det er krav om utarbeiding av felles VA-plan for planområdet før det kan gis utslippstillatelse etter forurensingsloven for enkelthytter.

1.6 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 1,5 biler pr boenhet. Søknaden skal også vise på kart og snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenngrep, slik som byggegrep, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer. Terrengprofiler skal vise eksisterende og planlagt terreng.

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

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

1.7 Renovasjon

Hyttefeltet bruker eksisterende renovasjonsordning, container ved bommen/Goppollvegen. Kommunens til enhver tid gjeldende renovasjonsforskrift er gjeldende for hyttefeltet.

1.8 Automatisk freda kulturminner

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

2. Rekkefølgebestemmelser

2.1 VA-plan

VA-løsninger i henhold til godkjent VA-plan skal være klare til tilknytning før byggetillatelse kan gis.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1. Fritidsbebyggelse, frittliggende

På tomtene skal det oppføres frittliggende fritidsboliger. På hver tomt tillates bare en hytteenhet (hytte, anneks og uthus). Bygningene kan ikke fradeles. Anneks sees på som en del av fritidsboligen og tillates ikke fradelt.

3.1.1 Størrelse, utnyttning

På hver hyttetomt tillates bare en hytteenhet (hytte, uthus og anneks). Største tillatte bygningsareal pr. hyttetomt er 120 m² (BRA), inkludert ett anneks på inntil 15 m² og ett uthus på inntil 15 m². Største tillatte bygningsareal på hovedhytte er 90 m² (BRA). Anneks og uthus kan også bygges sammen, men funksjonene skal da være fysisk atskilte, og verken anneks- eller uthusdel skal overskride 15 m² hver. Avstanden mellom byggene skal være under 8 meter.

I tillegg til tillatt bygningsareal pr hyttetomt aksepteres inntil 36 m² BRA for parkering. Areal for parkering tillates ikke bebygd.

3.1.2 Høyder, fasader og tak

Mønehøyden må ikke overstige 5,5m over grunnmur, og grunnmur må ikke overstige 80 cm over eksisterende terreng.

Tak og fasader skal ha mørke og matte naturvennlige farger. Uthus skal ha samme uttrykk, både arkitektonisk og fargemessig, som hovedbygningene.

Veggfasadene skal ha oppdelte vinduer. 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.

Prosjekter skal fortrinnsvis planlegges uten fylling og med forblending av grunnmur. Alternativt kan det tillates at fylling anlegges som "forblending" av grunnmur opptil 1 meter over eksisterende terrengnivå og med naturlig skråning iht. NBI- byggetaljer.517.341.

Inkludert i inngrepsområdet inngår adkomst, byggegrunn og annet bearbeidet areal (VA med mer) Øvrig areal skal være urørt. Tynning av vegetasjon og nødvendig drenering er tillatt.

Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 20-30 grader.

Taktekking skal være torv, tre eller naturskifer –eller andre materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate. Mindre tak over inngangsparti og lignende kan ha skråtak med minimum 10° fall. Takvinkel, taktekking og fargebruk skal være lik for alle bygg på den enkelte tomt.

3.2 Vann- og avløpsanlegg

Innenfor planområdet *kan* det tillates innlagt vann og utslipp av gråvann (dvs. vann fra kjøkkenbenk, utslagsvask, vaskeservant, dusj) med separat toalettløsning. Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg el. som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs. Toalettssystem som benytter vann til nedspyling er tillatt når avløpsvann føres til tett oppsamlingstank.

Ved evt. søknad om innlegging vann og utslipp skal det foreligge dokumentasjon på foretatte grunnundersøkelser og valgte løsninger i denne forbindelse. Det forutsettes at det foreligger en overordnet VA-plan som viser godkjent løsning for vannforsyning og infiltrasjon av gråvann. Infiltrasjonsanlegg kan bygges som enkeltanlegg (for hver tomt) eller fellesanlegg for flere tomter.

Evt. nye borebrønner som etableres i feltet skal ha et sikringsområde rundt. Innenfor sikringsområdet skal det ikke etableres/gjennomføres tiltak som kan forringe drikkevannet. Et område på 25 m² rundt brønnen/borehullet kan gjerdes inn.

Opparbeiding av mindre voller eller utfyllinger i forbindelse med VA-anlegg tillates.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg

Alle vegene i området er private.

Vegene i området skal opparbeides med inntil 4 meters bredde.

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

Vegskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak. Evt. støttemur skal utføres som stablesteinmur. Vegskråning skal såes til med "naturblanding". Annen veggrunn skal gis en grønn utforming.

5. Landbruks, natur og friluftsområder samt reindrift

5.1 Friluftsmål

Friluftsområdene som omgir hyttebebyggelsen kan benyttes til skiløyper, stier og som grøntanlegg i tilknytning til bebyggelsen. Det er lov med etablering av VA-anlegg innenfor LNF.

Terrenginngrep er bare tillatt når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots, eller fremføring av VA. VA-anlegg skal opparbeides så skånsomt som mulig. Mindre voller eller fyllinger tillates der det absolutt er nødvendig, men toppdekket av vegetasjonen skal legges tilbake etter endt inngrep for reetablering av stedege vegetasjon.

Flatehogst tillates ikke.

Mindre lek- og aktivitetsområder kan opparbeides i samråd med grunneier.

5.2 Spredt fritidsbebyggelse

Det kan settes opp maksimalt 3 bygninger pr. eksisterende hyttetun (hytte, anneks, uthus). Største tillatte bygningsareal pr hyttetun er 120m² (BRA), inkludert ett anneks på inntil 15m² og ett uthus på inntil 15m². Anneks og uthus kan også bygges sammen, men funksjonene skal da være fysisk atskilte, og verken anneks eller uthusdel skal overskride 15m² (BRA).

6. Hensynssoner

6.1 Faresone ras

Det tillates ingen byggetiltak innenfor faresone.



v/ Hege Ingul