

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for Friisvegen Turistsenter Måsåplassen

Planid: 052020150004

Dato: 16.06.2016

Plankart datert 20.05.2016

Behandling	Dato	Sak
Kunngjøring av igangsatt planarbeid	20.5.2014	
1. gangs behandling i utvalg for plan og teknisk	17.6.2015	069/15
Utlagt til første gangs offentlig ettersyn	25.6. – 1.9.2015	
2. gangs behandling i utvalg for plan og teknisk	09.03.2016	019/16
Utlagt til andre gangs offentlig ettersyn	16.03. – 05.05.2016	
3. gangs behandling i utvalg for plan og teknisk	01.06.2016	053/16
Vedtatt av Ringebu kommunestyre	14.06.2016	062/16
Sist revidert		

1 PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Planens formål er å videreutvikle dagens virksomhet, utvikle arealer til fritidsboliger, flere utleiehytter og styrke tilbudet i tilknytning til eksisterende forretning og servicefasiliteter. Planområdet er vist på kart med planavgrensning.

2 REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål iht. plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6:

§ 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B2)

Fritidsbebyggelse – frittliggende (FB1-FB5)

Næringsbebyggelse (N1-N4)

Fritids- og turistformål (FT1-FT3)

Utleiehytter (U1-U3)

Skianlegg (S)

Avløpsanlegg (A1-A2)

Renovasjonsanlegg (R)

§ 12-5.2 Samferdselsanlegg

Veg (V1-V11)

Annen veggrunn

Fortau

Parkering (P1-P2)

§ 12-5.3 Grønnstruktur

Frømråde (F1-F7)

Turveg (TV1-TV5)

§ 12-5 Landbruks- natur.- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

Friluftsområde (LNFR-F)

§ 12-5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag:

Friluftsområde (SF)

Badeområde (SB)

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Rekkefølgekrav:

Felles veg og felles anlegg som er nødvendige for at området skal fungere etter hensikten, skal opparbeides og ferdigstilles etter hvert som utbygging finner sted. Før bygging av veger skal prosjektering av tiltaket godkjennes av kommunen. Veger skal opparbeides og godkjennes før tomter som har atkomst fra den aktuelle vegen kan få ferdigattest.

Utbedring av kryssområdet mot fylkesvegen med omlegging av Gudbrandshaugen (F1) skal gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor N1-N3, U1, U2, FT1 og FT2. Etablering av nytt kryss til veg V6 skal gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor FB1. Detaljerte tegninger av nye kryss og utbedring av eksisterende avkjørsler skal godkjennes av vegvesenet før utbygging.

3.2 Vegetasjon og istandsetting:

Eksisterende terreng skal på den enkelte tomt ivaretas og beholdes så langt råd er under byggeperioden. Inngrep på tomta skal gjøre så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs vegger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig i feltet.

3.3 Tekniske anlegg:

Nye fritidsboliger, utleiehytter og boliger skal kobles til godkjent privat vann og avløpsnett (infiltrasjonsanlegg). Alle kabler skal legges i jordgrøft enten langs atkomstvegene, i felles grøft med vann og avløp eller over regulert friluftsområde.

Brønner kan anlegges i felt F3, F4, F5 og LNFR-F inntil veg. Stikkledninger kan legges over nabotomter for å sikre en så gunstig som mulig påkobling. Det skal utarbeides VA-plan før gjennomføring av tiltak i tråd med godkjent reguleringsplan.

3.4 Krav til situasjonsplan:

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500.

3.5 Overvannshåndtering:

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad.

3.6 Varsel og undersøkelser etter lov om kulturminner (KML):

Dersom det gjøres funn av automatisk fredete kulturminner skal byggearbeid stanses umiddelbart i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndigheten skal varsles umiddelbart jf. kulturminneloven § 8.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Generelt:

Bebyggelsen skal ligge innenfor angitte byggegrenser der dette er vist. Der det ikke er vist avkjørselspil skal plassering av avkjørsel fastsettes i gjennom byggetillatelse.

Estetisk utforming: Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet ved utforming av bygninger. Bebyggelsen i området skal ha en utforming tilpasset lokal byggeskikk. Hovedmøneretning er langs den lengste delen av bygningen og bør være på langs av terrengkotene.

Oppstugu tillates i alle felt. Maksimal gesimshøyde på oppstugu 2,0 meter over gesims. Oppstugu kan ha en bredde på inntil 1/3 av hovedvolumets lengde utvendig målt og skal ha tilnærmet samme takvinkel som hovedbygget.

Takvinkel skal være mellom 20 og 34 grader. Tak skal tekkes med torv, tre, takshingel eller skifer. Høyde på grunnmur eller pilarer for terrasse må ikke være mer enn 100 cm over opprinnelig terreng. Søknad om tiltak skal inneholde estetisk redegjørelse av tiltaket både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsens fasader og takflater skal ha mørke, matte og naturlige farger.

Tomtene kan gjerdes inn i tråd med gjeldende gjerdebestemmelser for Ringebu kommune.

Terrenginngrep: Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, særlig store og landskapsmessige viktige tre og fjell i dagen.

Hyttene skal innpasses best mulig i landskapet og skal derfor ha hovedmøneretning parallelt med høydekotene.

Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal minimeres og tilbakeføres til opprinnelig terreng ved påføring av stedegen skogsjord.

4.2 Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse: (B1 og B2)

Maks tillatt bebygd areal (BYA) pr tomt er 300 m² inkl. to p-plasser på terreng og garasje/uthus. I B1_1 tillates en ekstra boenhet over garasje med maksimal BRA = 100 m².

B1: Gesimshøyde kan være maksimalt 7,5 m over planert terreng. Mønehøyden kan være maksimalt 9,5 m regnet fra godkjent planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

B2: Gesimshøyde kan være maksimalt 3,5 m over planert terreng. Mønehøyden kan være maksimalt 6,5 m regnet fra godkjent planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Innenfor B2 er maks BYA for enkeltbygg 150 m².

4.3 Fritidsbebyggelse – frittliggende (FB1 - 5)

Bygges det to eller tre bygninger, skal disse plasseres i tunform, og maksimalt 8 meter fra hverandre. Hyttene skal være i én etasje, eventuelt med oppstugu/hems.

Grad av utnytting:

FB1: Det skal planlegges for minimum 12 og maksimum 19 hytter til sammen innenfor feltene. Maksimalt bebygd areal (BYA) = 150 m² pr. tomt, hvorav hovedbygg utgjør maks. 120 m². I dette inngår to parkeringsplasser. Det kan bygges garasjer, anneks og uthus med BYA inntil 30 m². Ved innsending av søknad for det enkelte byggetiltak skal det lages situasjonsplan som viser tenkt utnytting og mulig tomteinndeling for hele feltet.

FB2-5: Maksimalt bebygd areal (BYA) = 200 m² pr. tomt, hvorav hovedbygg utgjør maks. 150 m². I dette inngår to parkeringsplasser. Det kan bygges garasjer, anneks og uthus med BYA inntil 30 m².

Høyder: Gesimshøyde skal ikke være mer enn 2,8 m over topp grunnmur. Mønehøyden kan være maksimalt 6,5 m regnet fra godkjent planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

4.4 Fritids- og turistformål (FT1-FT3)

Felt FT1-FT3 kan benyttes til utleiehytter og andre anlegg tilrettelagt for turister (lekeplass, aktivitetsområder). FT1 og FT2 kan i tillegg benyttes til campingplass etter behov. Det kan plasseres maksimalt seks utleiehytter innenfor hvert felt.

Grad av utnyttning: Maksimalt bebygd areal (BYA) = 100 m² pr utleiehytte.

Høyder: Gesimshøyde skal ikke være mer enn 2,8 m over topp grunnmur. Mønehøyden kan være maksimalt 5,5 m regnet fra godkjent planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

Parkering: Det skal avsettes to parkeringsplasser pr. hytte, som kommer i tillegg til maks. BYA.

4.5 Næringsformål (N1-N4)

Feltene kan benyttes til næringsvirksomhet som forretning, servering, kontor, lager og annen virksomhet knyttet til området funksjon som turist- og fritidssenter.

Grad av utnyttning:

Tillatt bebygd areal (BYA) innenfor hvert felt:

N1: 1500 m², N2: 1000 m², N3: 250 m², N4: 200 m².

Høyder:

N1 og N2: Gesimshøyde kan være maksimalt 7,5 m over planert terreng. Mønehøyden kan være maksimalt 9,5 m regnet fra godkjent planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

N3 og N5: Hovedesims kan være maksimalt 3 m over planert terreng. Mønehøyden kan være maksimalt 6,5 m regnet fra godkjent planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

4.6 Utleiehytter (U1-U3)

Utleiehyttene kan ha maks. bebygd areal (BYA) inntil 150 m².

Gesimshøyde skal ikke være mer enn 2,8 m over topp grunnmur.

Mønehøyden kan være maksimalt 5,5 m regnet fra godkjent planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

Parkering: Det skal avsettes to parkeringsplasser pr. hytte. Arealet inngår i maks. BYA.

4.8 Avløpsanlegg (A1-2)

Feltene avsettes til avløpsanlegg (infiltrasjonsanlegg) som betjener bebyggelsen innenfor planområdet.

4.9 Renovasjonsanlegg (BRE)

Feltet skal benyttes til felles avfallscontainere for fritidseiendommene i nærområdet langs Gudbrandshaugen, Gamle Øksendalsveg, Høgåsvegen, Røsmyrvegen og ved Øksendalen.

5 SAMFERDSELSANLEGG

5.1 Veger (V1-V10) er felles (privat). **V11** (Friisvegen) er offentlig. Veger skal opparbeides som vist på reguleringsplankart. Der det ikke er vist annen veggrunn langs kjørevegene skal grøft tilpasses etter nærmere vurdering på stedet, med minste bredde 1,0 m. Alle veger kan vinterbrøytes.

5.2 Annen veggrunn – grøntareal: Grøfteareal og sideareal (skjæring eller fylling) langs veger skal avsettes som vist på plankart.

Mellom frisktlinjer og kjørebane i Friisvegen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer el. med høyde over 50 cm over tilstøtende veg.

5.2 Fortau: Langs kafé- og forretningsbygget kan det opparbeides fortau/gangsoner markert med kantstein og/eller et fysisk skille mellom gangbane og kjøreveg.

5.3 Parkering

P1 skal fungere som parkering for besøkende ved kafé-, service- og forretningsbygget.

P2 skal fungere som gjesteparkering for FB1 samt for korte stopp ved levering av avfall og tømming av avfallscontainere i felt BRE.

P4 skal fungere som parkering for brukere av skitrekke i F2 og besøkende for øvrig.

6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde (F1-F8):

F1: Innenfor byggegrense mot Måsåttjønn tillates etablert anlegg som tennisbane, lekeplass, grillplasser, badstue og WC-bygg. Ved plassering av slike anlegg skal det tas hensyn til framføring av skiløypetrasé. Badstue og WC-bygg kan ha bebygd areal (BYA) inntil 40 m².

F2: Innenfor byggegrense mot Måsåttjønn er det tillatt å opparbeide asfaltert løype for rulleski etc. etter nærmere søknad. Mellom V5 og V10 tillates rydding av vegetasjon for etablering av skibakke og etablering av oppsetting av enkelt skitrekke/tautrekke. Turveger mellom kjøreveg og bryggeanlegg i felt SB skal ha universell utforming. Terrenginngrep (fylling/skjæring) skal ikke overstige 1,0 m. For øvrig skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares i størst mulig grad.

F3-6 og F8 skal fungere som buffersoner/vegetasjonsskjerm hvor vegetasjon i hovedsak skal bestå.

F7: Utenfor byggegrense mot Friisvegen tillates mindre tiltak som skilting med belysning, flaggstenger, portal, benker og andre tiltak som harmonerer med bebyggelsen for øvrig i planområdet. Skilt og reklame som retter seg mot fylkesvegen må omsøkes etter vegloven.

6.2 Turveg (TV1-TV3)

Som vist på reguleringsplankart reguleres turvegforbindelser som kan opparbeides til gangstier i minimum 2,0 m bredde.

7 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)

7.1 LNFR-F: Friluftsområde

- Områdene skal være allment tilgjengelig og åpent for fri ferdsel.
- Eks. terreng, vegetasjon og stier skal bevares. Normal skjøtsel og tynningshogst tillates.
- I områdene tillates ikke arbeid eller tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1 - 20-4. eller midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, som campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.
- Forbudet gjelder ikke enkle tilretteleggingstiltak samt skilting til friluftslivsformål.

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG:

8.1 Friluftsområde (SF)

Innenfor området er friluftsliv den sentrale bruken, og det skal være fri ferdsel. Ingen tiltak i tjernet er tillatt.

8.2 Badeområde (SB)

Innenfor felt SB tillates etablert enkle brygger. Bryggene kan ha rekkverk.

Sist endret 17.06.2016 - GHU