

Ringebu kommune

Reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H5-H6

PlanID 0520201802

Vedtatt 18.12.2018, K-102/18

1. Innledning

1.1

Bestemmelsene gjelder for reguleringsområdet «Kvitfjelltoppen H5-H6» vist med reguleringsgrense på plankart datert 07.06.18.

1.2

Innenfor området er arealet regulert til disse formålene, jfr. pbl §12-5:

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr.1)

- Fritidsbebyggelse
- Skiløype
- Energianlegg/trafo

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

- Veg

Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl §12-5 nr.5)

- Friluftsmål

2. Felles bestemmelser

2.1 Terrengtilpassing 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. Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, 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 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.

Der terrengfall tas opp med sokkeletasjer, kan disse utføres i tre, naturstein, betong, forblendet 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.

2.2 Plankrav

2.2.1 Tekniske planer

Prosjektering av veg-, vann-, 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 gjeldende VA-norm. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjonen i anleggsperioden.

2.2.2 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.

2.3 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 søknadspliktig tiltak og skal maksimalt utgjøre en tredjedel av hyttas bruksareal. 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 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 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 (skreenter 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.

2.4 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.

2.5 Overvann

Utslipp av overvann fra planområdet skal ikke være større etter utbygging enn før utbygging. Overvann skal derfor håndteres lokalt, og skal primært baseres på overflatebaserte løsninger.

2.6 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 terrenginngrep, slik som byggegrop, skråninger/fyllinger, vegger, 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 inngrepsone 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.

2.7 Masselagring

Overskuddmasser deponeres eller mellomlagres i H7, jfr kommunedelplan for Kvitfjell, eller mellomlagres i godkjent massedeponi ved Svinslåvegen (tilhørende Kvitfjell Vest AS).

2.8 Renovasjon

Miljøstasjon ved Svinslåvegen skal benyttes som renovasjonsordning for området.

3. Fritidsbebyggelse, frittliggende

I byggeområdet skal det oppføres frittliggende fritidsboliger med maks. en bruksenhet. Tomtene kan ikke deles opp.

På hver tomt kan det oppføres maksimalt 4 bygninger i tunform og avstanden mellom byggene skal være under 8 meter.

3.1 Størrelse, utnytting

Tillatt tomteutnyttelse i H5 og H6 er BRA = 20 %, inkludert parkering.

Høyde på grunnmur/fundament kan være maks. 1,5 meter over eksisterende terreng.

- For tomtene 1-6, 13-16 og 21-26 kan mønehøyde være maks 7,5 meter over topp grunnmur/fundament målt fra laveste gulvnivå ved bygg med underetasje/to etasjer. Dersom det velges trappede bygningsløsninger på disse tomtene avgrenses mønehøyde til maks 5,7 meter målt fra øverste gulvnivå.
- For tomtene 7-12 og 17-20 kan mønehøyde være maks 5,7 meter over topp grunnmur/fundament, målt fra laveste gulvnivå eller fra øverste gulvnivå ved trappede bygningsløsninger.
- Bygningene må tilpasses terrengfallet på tomte. Dersom grunnmurs-/fundamensthøyden på noe sted overskrider 1,5 meter over eksisterende terreng, eller topp skjæring i bakkant overskrider en høyde på over 2,5 meter over topp grunnmur/fundament, må det benyttes trappede bygningsløsninger eller underetasje for å ta opp deler av terrengfallet.

Prosjekter skal fortrinnsvis planlegges uten fylling og med forblending av grunnmur/fundament. Alternativt kan det tillates at fylling anlegges som «forblending» av grunnmur/fundament opptil 1 meter over eksisterende terrengnivå med naturlig skråning.

Inngrep i naturmark på tomtene skal være så lite som mulig og maks. 55% av tomtearealet.

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

3.2 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.

Det kan tillates en bebyggelse som er mindre tradisjonell. Bygg kan ha skråtak med minimum 10° fall. Store takflater som er godt synlige fra terrengnivå skal brytes opp i mindre partier. Valmtak, kinavipp og mangelkantede 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.

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang.

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.

3.3 Parkering

Det er krav om 1,5 p-plass pr. boenhet.

4. Skiløype

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

Etter terrenginngrep skal det sørges for reetablering av vegetasjon for å hindre erosjon,

muliggjøre bruk av området til beite og for å sikre en akseptabel fjernvirkning av anlegget i sommersesongen.

5. Energianlegg/TRAFO

Transformatorstasjon er anlagt på T i plankartet og benyttes til internt fordelingsnett i området.

6. Veger

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 stedegne arter. Annen veggrunn skal gis en grønn utforming.

Adkomst frem til eiendommene i planområdet må være farbar for utrykningsfartøy hele året. Oppsetting av bom er ikke tillatt.

7. Byggegrense veger

Byggegrense fra midtlinje vei er 7 meter.

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.

Friluftsområdene skal være i privat eie.

9. Retningslinje

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 Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.