

# REGULERINGSPLAN FOR KVITFJELLTOPPEN (H15 og H17)

## PlanId 0520-20070001

### REGULERINGSBESTEMMELSER

- Vedtatt av kommunestyret den 22.02.07 sak 002/07
- Mindre ves. endring vedtatt av UPT den 16.04.08 sak 47/08
- Endring vedtatt av kommunestyret den 13.12.2016 KOM-sak 120/16

15.12.2016

## 1. INNLEDNING

1.1 Bestemmelsene gjelder for reguleringsområdet "Kvitfjelltoppen H15 og H17" vist med reguleringsgrense på plankart datert 12.09.2016

1.2 Innenfor området er arealet regulert til disse formålene jfr. PBL §12-5:

#### **Bebyggelse og anlegg:**

- Byggeområde for fritidsbebyggelse
- Skiløype
- Alpinanlegg
- Vannforsyningsanlegg – høydebasseng
- Vannforsyningsanlegg – brannhydrant

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – grøntareal

#### **Grønnstruktur:**

- Vegetasjonsskjerm / klimavernsone

#### **Landbruks-, natur og friluftsområder**

- 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. Traséer 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 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. 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.

Terrengfall kan opptas med stolpefundament i stav / laft eller sokkel utført i naturstein. Der terrengfall tas opp med støttemurer og sokkeletasjer, kan disse utføres i naturstein, betong, forblending med naturstein og/eller stav/laftkonstruksjon. Frilagte fundamentkonstruksjoner i underetasje skal godkjennes for hvert bygg i forbindelse med byggesaken. 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 etterstrebes at bebyggelsen får en høy arkitektonisk standard.

### 2.2 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, 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.

### 2.3 Plankrav

#### 2.3.1 Tekniske planer

Prosjektering av veg-, vann-, avløp og kabelnett skal legges fram for kommunen til 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](http://www.va-norm.no), og Rammeplan for Vannforsyning i Kvittfjell, kommunestyresak 110/07. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjonen i anleggsperioden.”

### 2.3.2 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.

## 2.4 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 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 gjerdehøyde 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 tomta) 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.

## 2.5 Vann, avløp, strøm

Nye eiendommer 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 sentergrøft, 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.

## 2.6 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 tomta som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer. 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 inngrepsonene 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.

## 2.7 Masselagring

Overskuddsmasser deponeres eller mellomlagres i H7 jfr. kommunedelplanen. Inntil plan for masselagring i H7 er vedtatt kan overskuddsmasser deponeres eller mellomlagres i godkjent massedeponi ved Svinslåvegen (tilhørende Kvitfjell Vest AS).

## 2.8 Renovasjon

Ny miljøstasjon ved krysset Segelstadsetervegen/Svinslåvegen skal benyttes som renovasjonsordning for området.

# 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

## 3.1 Byggeområde for fritidsbebyggelse

På tomtene 1-33 skal det oppføres fritidsboliger. Det er ikke tillatt å utvikle og oppføre flere fritidsboligheter på hver enkelt hyttetomt.

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

### 3.1.1 Størrelse, utnyttning

Tillatt tomteutnyttelse for fritidsboliger er BRA=20 %. Høyde på grunnmur kan være maks. 1,5 meter over eks. terreng.

- For tomtene nr. 2-12 kan mønehøyde være maks. 4,7 meter over topp grunnmur.
- For tomtene 1 og 13-23, 25, 27 og 29-33 kan mønehøyde være maks. 5,5 meter over topp grunnmur.

- For tomtene 24, 26 og 28 kan mønehøyden være maks 7,5 meter over topp grunnmur. Tomtene må basere seg på trappede bygningsløsninger og/eller sokkelløsning i samsvar med terrengfall på tomte. I forbindelse med søknad om byggetillatelse på disse tomtene settes det krav om at det må utarbeides terrengmodell som viser omsøkt tiltak.

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- byggdetaljer.

På tomtene nr. 1-13 bør en spes. ta vare på eksisterende trær jfr. byggegrense vist på plankartet som noen steder fraviker normen. Inngrep i naturmark på disse tomtene skal være så lite som mulig og maks. ca. 50 % av tomtearealet. Inkludert i inngrepsområdet skal være adkomst, grøftetraseer, byggegrunn og annet bearbeidet areal. Øvrig areal skal være urørt. Tynning av vegetasjon og nødvendig drenering er tillatt.

### 3.1.2 Plassering, utforming av bygninger

Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomte best mulig. Bl. a. unødvendig utsjaktning av terreng og fyllinger skal unngås.

For alle fritidsbolig-tomter er det vist adkomst fra veg med pil.

I byggeområdene kan det 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. Taket skal tekkes med torv, tre eller naturskifer.

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 grillhytte er ikke tillatt. Oppføring av frittstående utepeis er meldepliktig etter Plan- og bygningsloven. Oppføring av badestamp eller lignende, skal fremstå som en integrert del av en terrasseløsning som kommunen finner akseptabel. Det er ikke tillatt å utvikle og oppføre flere fritidsboligheter på hver enkelt hyttetomt.

Brannutrykningstiden til dette området er over 30 minutter og dette krever ekstra sikringstiltak med hensyn på forebygging av brann. Byggegrensen settes til minimum 5 meter fra eiendomsgrensen til tiliggende hyttetomter.

## 3.2 Skiløype

I området kan det opparbeides skiløype som tilførselsløype til og fra alpinanlegget og som del av turløypenettet. Løypetraseene kan justeres for få en best mulig tilpasning til terreng og vegetasjon og gis en slik utforming at de kan maskinprepareres. Skiløypene og tilpasningen er særlig viktig i de områder løypene ikke er omgitt av friluftsområder.

## 3.3 Alpinanlegg (A)

Området benyttes til nedfart/tilknytningsløype til alpinanlegget. Kvittfjell Alpinanlegg AS er høringsinstans vedr. søknad om tiltak i alpinområdene.

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.

### 3.4 Vannforsyningsanlegg - høydebasseng

I området skal det oppføres høydebasseng for drikkevannsforsyningen i området, med tilhørende ventilkammer. Bassenget skal ha utvendig kledning av tre, eventuelt i kombinasjon med natursteinforblending. Utvendig treverk skal ha farger i grått eller brunt. Selve bassenget kan være sirkulært eller rektangelformet.

Tak kan ha helning minimum 10°. Tak skal tekkes med torv eller tre. Takflate deles opp, med ett nivå for selve bassenget, og ett for ventilkammeret. Maksimal mønehøyde fra eksisterende terreng kan være 8 meter.

### 3.5 Vannforsyningsanlegg – brannhydrant

Området benyttes til oppføring av brannhydrant, evt. brannkum med overbygg. Tiltakshaver i området skal bygge brannhydrant samtidig som VA-nettet etableres i feltet, og den skal godkjennes av MGB

---

## 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.1 Kjøreveg

Vegene i området opparbeides som adkomstveg A1 i middels tett bebyggelse i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 – Veg og gateutforming.

Nye atkomstveger skal opparbeides inntil 4,5 meters bredde, med grøftebredde 1,5 meter på hver side, og med eventuelle møteplasser innafor regulert vegbredde. Minste byggeavstand er 10 m målt fra vegens senterlinje. Der skjæring og fylling kommer utafør regulert vegbredde, blir vegarealet utvidet tilsvarende. Parkering er ikke tillatt langs disse vegene.

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

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

Oppsetting av bom ikke er tillatt.

### 4.2 Annen veggrunn - grøntareal

Annen veggrunn (areal for skulder, fylling/skjæring og grøft) er sideareal langs veg. 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. GRØNNSTRUKTUR

### 5.1 Vegetasjonsskjerm / klimavernsone

I disse områdene er det ikke tillatt med flatehogst eller andre inngrep som medfører endringer i eksisterende terreng og vegetasjon.

## 6. LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

### 5. Friluftsmål (FO)

Det er vist områder til friluftsmål som er en del av omkringliggende grønnstruktur. Disse områdene benyttes som grøntområder i tilknytning til bebyggelsen. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler gjennom friluftsområdene. Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon er bare tillatt for stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots eller for alpinanleggets bruk av området.

